

De toekomst van niet-daeb



Naam student: Linda Verheijen MSc

Plaats en datum: Eindhoven, 8 augustus 2017

Eerste beoordelaar en begeleider: dr. P. (Paul) de Vries

Tweede beoordelaar: drs. A. (Arthur) Marquard

Instelling: Amsterdam School of Real Estate

Opleiding: Master of Science in Real Estate (MSRE)

Foto voorpagina: digitaalprocederen.nl

Woord vooraf

Met de nieuwe Woningwet dienen woningcorporaties zich, nog meer dan voorheen, bezig te houden met hun kerntaak: *het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen*. Een belangrijk onderwerp binnen de Woningwet is de scheiding van het bezit in daeb (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-daeb. Alhoewel de focus op het daeb-segment moet liggen, hebben woningcorporaties de keuze om niet-daeb woningen te verhuren. Dit kan een positieve bijdrage leveren aan de geliberaliseerde huurmarkt, waar er is spanning is tussen de vraag en het aanbod.

Voor mijn afstudeerscriptie voor de Master of Science in Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate heb ik onderzocht hoe de externe omgeving van woningcorporaties invloed heeft gehad op de strategie van woningcorporaties bij de scheiding van daeb en niet-daeb en welke gevolgen deze keuze kan hebben voor de geliberaliseerde huurmarkt.

Het schrijven van deze scriptie is het laatste onderdeel van de MSRE. Na het volgen van de vakken Investeringsanalyse, Vastgoedbeleggen en Marktanalyse begon ik in september 2016 met de scriptiemodule. Het was een intensieve maar leerzame periode. Ik wil dan ook graag mijn afstudeerbegeleider Paul de Vries bedanken voor zijn ondersteuning, adviezen en tijd. Zijn prettige begeleiding heeft mede geleid tot het resultaat dat er ligt.

Ook wil ik graag mijn werkgever Casade bedanken voor de ruimte die zij mij geboden hebben om deze opleiding te volgen en mijn collega's voor de bemoedigende woorden tijdens drukke periodes.

Graag bedank ik ook de medewerkers van de woningcorporaties die de moeite en tijd hebben genomen om de vragenlijst in te vullen.

Tot slot wil ik graag mijn ouders en partner Paul bedanken voor al hun steun en geduld in deze intensieve periode.

Linda Verheijen

Eindhoven, 8 augustus 2017

Managementsamenvatting

Aanleiding onderzoek

Woningcorporaties bevinden zich in een speelveld waar de afgelopen jaren veel is gebeurd. Met de invoering van de nieuwe Woningwet dienen woningcorporaties zich, nog meer dan voorheen, te richten op hun kerntaak: *het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen*. Belangrijke veranderingen in de wet zijn: striktere toewijzingsregels, de indeling van woningmarktregio's en de scheiding van daeb/niet-daeb. De scheiding daeb/niet-daeb kan gevolgen hebben voor de geliberaliseerde huurmarkt.

Woningcorporaties moeten zich vooral richten op het daeb-segment. Daeb staat voor Diensten van Algemeen Economische Belang. Hiertoe behoren sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 (prijspeil 2017). Woningcorporaties mogen echter ook een niet-daeb woningportefeuille behouden. Hiertoe behoren (potentieel) geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68). De keuze van de strategie voor de niet-daeb woningportefeuille is mede afhankelijk van de externe omgeving van de woningcorporaties.

De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen en de verwachting is dat dit zeker in gespannen regio's verder toeneemt. Het is onzeker of het aanbod de vraag kan bijhouden. Woningcorporaties kunnen via het vergroten van hun niet-daeb woningportefeuille (op termijn) een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. De kwaliteit van het woningbezit van woningcorporaties leent zich hier voor. Bijna de helft van de woningen zijn in potentie te liberaliseren. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt dan ook:

In hoeverre heeft de veranderende externe omgeving invloed gehad op de strategie van woningcorporaties bij de scheiding van daeb en niet-daeb en welke effecten zijn hierdoor te verwachten op de geliberaliseerde huurmarkt?

Via onderstaand conceptueel model is het onderzoek uitgevoerd.



Toetsing via digitale vragenlijst

Op basis van een representatieve steekproef zijn via een digitale vragenlijst antwoorden verkregen waarmee de hoofdvraag is beantwoord. De respons bedroeg 19,3%.

Invloed externe omgeving strategie woningcorporaties

Via het Institutionele Hiërarchische model is de invloed van de externe omgeving op de woningcorporaties beschreven. De Rijksoverheid oefent de meeste invloed uit. Toch heeft dit niet geleid tot veel aanpassingen in de strategie van woningcorporaties. De strategie paste al binnen het Rijksbeleid. De Rijksoverheid oefent niet direct invloed uit op de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. De Rijksoverheid bepaalt de kaders, maar de invulling van de strategie wordt door de woningcorporaties zelf bepaald met de invloed van andere externe stakeholders.

Via het DrieKamerModel is inzichtelijk gemaakt hoe woningcorporaties hun strategie uitwerken in de Maatschappelijke kamer, Vastgoedkamer en Vermogenskamer. Aanpassingen in de strategie hebben vooral plaatsgevonden in de Maatschappelijke kamer, met name rondom het doelgroepenbeleid wat invloed heeft op de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. Waar bij het bepalen van de strategie de Rijksoverheid de meeste invloed uitoefent, blijkt dat bij de tactische uitwerking vooral de andere externe stakeholders een rol spelen (huurdersorganisaties, gemeenten, andere woningcorporaties, commerciële verhuurders en de markt (ontwikkeling vraag geliberaliseerde woningen). Deze stakeholders oefenen invloed uit op welke doelgroepen meer of minder gehuisvest moeten worden, of de huurprijzen meer of minder hard moeten stijgen, of er meer of minder geïnvesteerd moet worden in de energetische kwaliteit van de woningen en of er meer of minder verkoop moet plaatsvinden.

Afname niet-daeb

Het merendeel van de woningcorporaties laat haar niet-daeb woningportefeuille afnemen. Hierbij is geen statistische verband gevonden met het type regio waarin woningcorporaties werkzaam zijn of de grootte van de woningcorporaties. De keuze voor de niet-daeb woningportefeuille is vooral gebaseerd op welke doelgroepen woningcorporaties willen huisvesten. Het merendeel van de woningcorporaties ziet de lagere middeninkomens niet meer als hun doelgroep. Woningcorporaties laten hun niet-daeb woningportefeuille vooral afnemen door de woningen individueel te verkopen of bij mutatie de huurprijzen te verlagen. Een klein deel van de woningcorporaties verkoopt woningen aan beleggers of ruilt ze tegen andere woningen.

Negatieve gevolgen voor de geliberaliseerde huurmarkt

Woningcorporaties dragen niet bij aan het vergroten van het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. Het aanbod van woningcorporaties neemt zelfs af. Indien andere partijen dit gat niet opvullen wordt het voor de lagere middeninkomens nog lastiger om een geschikte woning te vinden en komt de doorstroming verder onder druk te staan. Een ander verwacht effect is dat de kwaliteitsverhouding tussen sociale- en geliberaliseerde huurwoningen schever wordt omdat woningcorporaties flink investeren in de energetische kwaliteit van hun woningen. Aanbevolen wordt dat: 1) woningcorporaties hun woningvoorraad transformeren naar kleinere, betaalbare woningen waarbij de prijs-kwaliteitsverhouding meer in verhouding is en 2) woningcorporaties een deel van hun te liberaliseren bezit verkoopt aan beleggers. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen en wordt de prijs/kwaliteitsverhouding tussen sociale en geliberaliseerde huurwoningen minder scheef.

Inhoudsopgave

1. Onderzoeksopzet	1
1.1 Aanleiding.....	1
1.2 Probleemstelling	4
1.3 Doelstelling en afbakening.....	5
1.4 Vraagstelling.....	5
1.5 Conceptueel model	6
1.6 Onderzoeksopzet	6
1.7 Relevantie.....	7
1.8 Leeswijzer.....	7
2. Wet- en regelgeving	8
2.1 Wet en regelgeving	8
2.2 Conclusies.....	14
3. Strategie woningcorporaties.....	15
3.1 Institutioneel Hiërarchisch model.....	15
3.2 DrieKamerModel.....	20
3.3 Mogelijke effecten geliberaliseerde huurmarkt	25
3.4 Relatie tussen de drie onderdelen	28
3.5 Conclusies.....	28
4. Methoden en technieken.....	30
4.1 Onderzoeksmethode- en populatie	30
4.2 Statistische analyses.....	33
5. Empirisch onderzoek: data en analyse.....	34
5.1 Algemeen	34
5.2 Strategie woningcorporaties.....	36
5.3 Invloed externe factoren strategie woningcorporaties	37
5.4 Niet-daeb woningportefeuille	45
5.5 Conclusies.....	50
6. Conclusies en aanbevelingen	51
6.1 Conclusies.....	51
6.2 Aanbevelingen.....	56
6.3 Reflectie en vervolgonderzoek.....	57
Geraadpleegde literatuur.....	58

Begrippenlijst	61
Bijlage 1 Stroomschema indeling daeb/niet-daeb.....	62
Bijlage 2 Vragenlijst.....	63
Bijlage 3 Correlatietabel 1	73
Bijlage 4 Output tabellen regressie analyses	74
Bijlage 5 Correlatietabel 2	83
Bijlage 6 Output tabellen regressie analyses	84
Bijlage 7 Chi-square testen.....	90
Bijlage 8 Output tabellen regressie analyses	93

1. Onderzoekopzet

1.1 Aanleiding

1.1.1 Huurmarkt Nederland

Nederland telt circa 3 miljoen huurwoningen, waarvan woningcorporaties er circa 2,2 miljoen (73%) in hun bezit hebben. De overige huurwoningen zijn in bezit van institutionele of particuliere beleggers (hierna commerciële verhuurders genoemd). De primaire taak van woningcorporaties is het verhuren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Circa 91% van de woningvoorraad van woningcorporaties heeft dan ook een huurprijs beneden de liberalisatiegrens. Commerciële beleggers vervullen geen maatschappelijk taak. Toch heeft 64% van de huurwoningen in bezit van commerciële verhuurders (nog) een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Sinds 2009 is de goedkopere huurvoorraad tot de aftoppingsgrens sterk afgenomen door hogere jaarlijkse huurverhogingen, huurverhogingen bij mutatie, verkoop en sloop van woningen (Blijie, Gopal, Steijvers & Faessen, 2016). Tabel 1 laat de ontwikkeling van de huurvoorraad naar prijsklassen zien in de periode 2009-2015.

Tabel 1 ontwikkeling huurvoorraad in de periode 2009-2015, eigen bewerking (Blijie, et al., 2016)

	2009		2012		2015	
	Aantal	Aantal	% Δ t.o.v. 2009	Aantal	% Δ t.o.v. 2012	
*1.000						
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	726	553	-24%	434	-22%	
Huur tussen kwaliteits- en aftoppingsgrens	1.441	1.399	-3%	1.263	-10%	
Huur tussen aftoppingsgrens- en liberalisatiegrens	477	618	30%	784	27%	
Huur boven liberalisatiegrens	233	335	44%	469	40%	
Totale woningvoorraad	2.877	2.905	1%	2.950	2%	

In de huursector is er vooral spanning tussen de vraag en het aanbod van woningen tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens en boven de liberalisatiegrens. Voor de markt boven de liberalisatiegrens wordt dit vooral veroorzaakt door het beperkte aanbod van deze markt. Daarnaast leiden overheidsregels er toe dat de sociale huurmarkt nagenoeg ontoegankelijk is voor de middeninkomens, of op termijn minder aantrekkelijk wordt om te blijven wonen, vanwege de jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhogingen (Blijie et al., 2016).

Mede door bovenstaande ontwikkelingen is de vraag naar huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens in 2015 gestegen van 5% naar 12% ten opzichte van 2009. Huishoudens met een hoger inkomen komen niet meer in aanmerking voor een goedkopere huurwoning en kunnen vanwege de verscherpte hypotheeknormen vaak niet de woning kopen die ze zouden willen kopen.

Daarnaast nam in dezelfde periode de vraag naar huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens af van 27% naar 20% (hier is geen rekening gehouden met de huisvesting van vergunningshouders en mensen in een zorginstelling). Dit is mede het gevolg van de afname van de voorraad huurwoningen tot de aftoppingsgrens (Blijje et al., 2016 en CPB, 2015).

Het beperkte aanbod in het geliberaliseerde deel van de woningmarkt leidt er toe dat een belangrijke schakel ontbreekt voor de doorstroming op de woningmarkt. Doordat lagere middeninkomens maar moeilijk aan een woning komen in het geliberaliseerde deel van de huurmarkt verhuizen deze huishoudens maar mondjesmaat, wat ook een negatief effect heeft op de beschikbaarheid van sociale huurwoningen (Buys, Kromhout, Bakker & Berkhout, 2014).

Het woningbezit van woningcorporaties kenmerkt zich door zijn relatief goede kwaliteit (in de breedste zin van het woord). Deze kwaliteit is terug te zien in het aantal punten dat woningen krijgen op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS). Circa 40% van de woningen die corporaties bezitten kan, op basis van het WWS, geliberaliseerd worden (Poulus & Blijje, 2015).

1.1.2 Woningwet

Zoals in de vorige paragraaf naar voren is gekomen zijn woningcorporaties met circa 2,2 miljoen huurwoningen (73%) in hun bezit een belangrijke schakel op de huurmarkt. In 2015 is de nieuwe Woningwet ingegaan waarin de regels staan waaraan woningcorporaties zich dienen te houden. De regels zijn er op gericht dat woningcorporaties zich bezig houden met hun kerntaak: *“het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen”* (Rijksoverheid, 2015). De Woningwet is onder meer het resultaat van het standpunt van de Europese Commissie dat woningcorporaties alleen gebruik mogen maken van staatssteun bij sociale activiteiten, de zogenaamde *‘diensten van algemeen economisch belang’* (daeb).

Woningcorporaties gebruikten staatssteun ook voor bijvoorbeeld de bouw van geliberaliseerde woningen. De Europese Commissie vond dat niet terecht omdat commerciële beleggers geen staatssteun kregen voor hun zogenaamde niet-daeb activiteiten. Daarnaast is de Woningwet het resultaat van de misstanden die de laatste jaren hebben plaatsgevonden bij een aantal woningcorporaties. Dit heeft geleid tot een parlementaire enquête (Rijksoverheid, 2015).

Twee belangrijke onderdelen van de Woningwet zijn de aangepaste toewijzingsregels en de scheiding daeb/niet-daeb. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Toewijzingsregels

Er gelden twee toewijzingsregels (Rijksoverheid, 2015):

- De zogenaamde 80% - 10% - 10% regeling: deze regeling is in het leven geroepen vanwege het standpunt van de Europese commissie. 80% van alle vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens moeten toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165 (prijsspeil 2017). 5 jaar lang mag 10% extra van alle vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.165 en € 40.349 (prijsspeil 2017).

De resterende 10% vrijkomende sociale huurwoningen mogen vrij toegewezen worden, waarbij mensen met fysieke of psychische beperkingen voorrang krijgen.

- Passend toewijzen: deze regel is per 1 januari 2016 ingegaan. Woningcorporaties moeten tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen die past bij hun inkomen. 1- en 2-persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen van maximaal € 592,55 (1^e aftoppingsgrens, prijspeil 2017) en huishoudens vanaf 3 personen met recht op huurtoeslag moeten een woning toegewezen krijgen van maximaal € 635,05 (2^e aftoppingsgrens, prijspeil 2017).

Scheiding bezit in daeb/niet-daeb

Woningcorporaties moeten hun werkzaamheden scheiden in daeb en niet-daeb. Daeb activiteiten zijn activiteiten die gefinancierd mogen worden met maatschappelijk vermogen. Niet-daeb activiteiten zijn commerciële activiteiten. Voor de daeb activiteiten krijgen woningcorporaties staatssteun in de vorm van een garantstelling via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (Woningwet2015, 2015), recht op een verlaagde grondprijs en sanerings- en projectsteun van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (EuropaDecentraal, 2017).

Woningcorporaties kunnen hun bezit administratief scheiden of juridisch splitsen. Bij een juridische splitsing worden de niet-daeb activiteiten ondergebracht in (een) aparte woningvennootschap(pen). Bij een administratieve scheiding hoeft dit niet, maar moeten alle baten, lasten, activa en passiva administratief toegekend worden aan ofwel de daeb ofwel de niet-daeb tak. Bij beide opties moeten beiden takken levensvatbaar zijn. Kleine corporaties met een maximale jaaromzet van € 30 miljoen en een klein aandeel niet-daeb activiteiten krijgen een zogenaamd 'verlicht regime'. Zij hoeven geen scheiding of splitsing door te voeren maar alleen een scheiding van baten en lasten aan het einde van het jaar. Circa 200 van de 350 woningcorporaties komen in aanmerking voor het 'verlicht regime' (Rijksoverheid, 2015).

Woningcorporaties moeten voor hun scheiding/splitsing goedkeuring krijgen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). Om te kunnen beoordelen of de scheiding/splitsing voldoet aan alle eisen moeten woningcorporaties een ontwerpvoorstel indienen. De AW heeft een beoordelingskader opgesteld waarin staat wat in de ontwerpvoorstellen moet staan en op welke manier. Nadat de ontwerpvoorstellen zijn goedgekeurd door het AW moeten woningcorporaties uiterlijk 1 juli 2017 de definitieve voorstellen indienen (Autoriteit Woningcorporaties, Inspectie Leefomgeving en Transport, 2016, hierna te noemen AW en ILT).

Omdat deze scriptie zich richt op het woningbezit van woningcorporaties, gaan we hier alleen in op wat in het ontwerpvoorstel voor woningen noodzakelijk is. Het ontwerpvoorstel geeft inzicht in hoe de scheiding van het woningbezit er per 1 januari 2017 feitelijk uitziet. De indeling van woningen in daeb en niet-daeb wordt bepaald op basis van de aanvangshuur van de huidige huurder.

Daarnaast moeten woningcorporaties laten zien hoe ze hun woningportefeuille willen ontwikkelen. Dit is afhankelijk van de vastgoedstrategie van de woningcorporatie, in welke woningmarkt ze zich bevinden, welke prestatieafspraken er zijn gemaakt met de gemeenten en wat de huurders belangrijk vinden (AW, ILT, 2016).

In deze scriptie worden de termen geliberaliseerd en niet-daeb door elkaar gebruikt. Het verschil tussen de twee termen wordt vooral veroorzaakt doordat het ene bepaald wordt door de wet en het andere een beleidskeuze is. Of een woning geliberaliseerd is wordt bepaald door de wet. Een woning is geliberaliseerd als de aanvangshuur boven de toen geldende liberalisatiegrens lag (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2017 (hierna te noemen Ministerie van BZK). Een woning is niet-daeb als 1) óf de aanvangshuur hoger lag dan de toen geldende liberalisatiegrens en/of 2) de woningcorporatie de wens heeft om de woning in de niet-daeb tak te zetten met als doel om (op termijn) de woning te verhuren tegen huurprijs hoger dan € 710,68. Hierbij moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. (Woningwet2015, 2017). Het kan dus zijn dat woningen die een aanvangshuur hebben die lager ligt dan de toen geldende liberalisatiegrens door de woningcorporatie in de niet-daeb tak wordt gezet. Bij mutatie wordt de woning geliberaliseerd. In bijlage 1 is ter informatie een stroomschema opgenomen dat aangeeft hoe de daeb/niet-daeb indeling gevolgd moet worden.

1.2 Probleemstelling

Zoals geconstateerd in voorgaande paragraaf spelen woningcorporaties een belangrijke rol op de huurmarkt. Maar woningcorporaties zijn niet (meer) vrij in de manier waarop ze kunnen handelen. De institutionele context waarin woningcorporaties werkzaam zijn wordt voor een groot deel bepaald door de overheid. De nieuwe regels van de Woningwet bepalen grotendeels welke doelgroepen woningcorporaties moeten huisvesten en op welke manier.

Doordat woningcorporaties een scheidingsvoorstel moeten indienen bij de AW dat voor de lange termijn bepaalt of en hoeveel geliberaliseerde woningen woningcorporaties gaan verhuren moeten woningcorporaties (nogmaals) hun strategie bepalen. Hoewel woningcorporaties volgens de woningwet primair de doelgroep met een laag inkomen moeten huisvesten en hun kerntaak dus gericht is op de daeb-tak mogen woningcorporaties ook niet-daeb woningen exploiteren. Hiermee kan dus het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen (op termijn) toenemen. De vraag is welke afwegingen woningcorporaties hebben genomen in hun strategie en hoe dit vertaald is naar hun scheidingsvoorstel. Daarnaast is de vraag in hoeverre de nieuwe regels van de overheid invloed hebben gehad op de strategie van de woningcorporaties.

Door de overheidsregels maken andere doelgroepen dan de primaire doelgroep weinig tot geen kans meer op een sociale huurwoning. Met name de lagere middeninkomens kunnen amper meer terecht op de sociale huurmarkt. In dit onderzoek definiëren we de lagere middeninkomens als huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 (toewijzingsgrens woningcorporaties) en € 51.300 (1,5 maal modaal) (prijsspeil 2017) (GemiddeldInkomen, 2017).

Hierdoor neemt de vraag naar geliberaliseerde woningen toe, terwijl het aanbod op deze markt beperkt is (Bijle et al., 2016).

Woningcorporaties kunnen een bijdrage leveren in het vergroten van het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. Circa 40% van het woningbezit van woningcorporaties is op basis van het aantal WWS-punten geschikt om te liberaliseren. Een deel van deze woningen zouden woningcorporaties dus in het niet-daeb kunnen zetten om op termijn te liberaliseren. De vraag is echter of woningcorporaties een rol zien voor zichzelf in het huisvesten van lagere middeninkomens. Dit is afhankelijk van welke strategie men gekozen heeft. De strategie die woningcorporaties kiezen en waarop het scheidingsvoorstel wordt gebaseerd kan een groot effect hebben op de werking van woningmarkt. Zien woningcorporaties (nog) een rol voor zichzelf in het huisvesten van lagere middeninkomen (via de niet-daeb tak)? Of gaan woningcorporaties zich volledig richten op hun kerntaak (daeb tak)? En in hoeverre hebben de overheidsregels en andere externe stakeholders zoals gemeenten en huurderorganisaties invloed op de gekozen strategie.

1.3 Doelstelling en afbakening

De doelstellingen van dit onderzoek zijn:

1. Inzicht verkrijgen in de strategische overwegingen van woningcorporaties die geleid hebben tot de indeling van het woningbezit in daeb en niet-daeb.
2. Inzicht verkrijgen in hoeverre de externe omgeving van woningcorporaties (overheid, gemeenten, huurders, etc.) invloed hebben gehad op de strategie van de woningcorporaties.
3. Inzicht verkrijgen in het verwachte effect van de strategie voor de niet-daeb woningportefeuille en daarmee voor de geliberaliseerde huurmarkt.

Woningcorporaties zijn één van de partijen die een rol hebben op de woningmarkt. Commerciële beleggers en gemeenten spelen bijvoorbeeld ook een belangrijke rol in de geliberaliseerde huurmarkt. Dit onderzoek richt zich echter alleen op de rol van woningcorporaties in dit gedeelte van de woningmarkt.

1.4 Vraagstelling

Op basis van de probleemstelling en doelstelling van dit onderzoek is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

Hoofdvraag

In hoeverre heeft de veranderende externe omgeving invloed gehad op de strategie van woningcorporaties bij de scheiding van daeb en niet-daeb en welke effecten zijn hierdoor te verwachten op de geliberaliseerde huurmarkt?

De hoofdvraag wordt beantwoord via de volgende deelvragen:

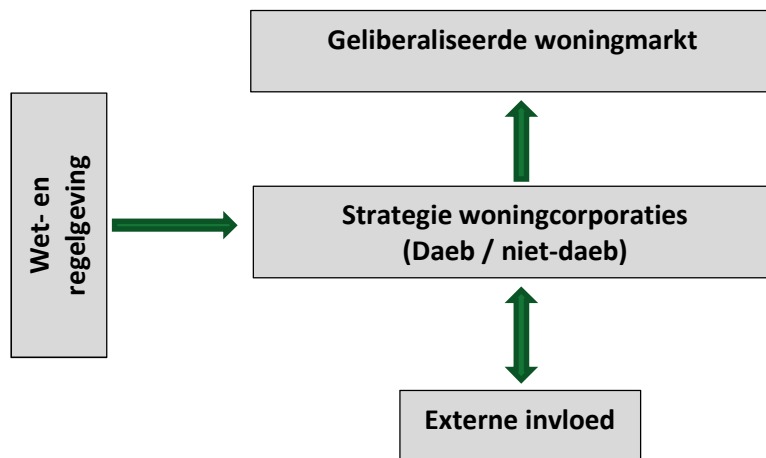
Deelvragen

1. Hoe heeft de nieuwe Woningwet invloed gehad op de strategie van woningcorporaties?
2. Binnen welke institutionele context acteren woningcorporaties?
3. Hoe heeft de institutionele context waarbinnen woningcorporaties acteren invloed gehad op de strategiebepaling van woningcorporaties.
4. Hoe kan de keuze die woningcorporaties hebben gemaakt voor hun niet-daeb woningportefeuille de geliberaliseerde huurmarkt beïnvloeden?

1.5 Conceptueel model

Wet- en regelgeving (Woningwet) leidt tot een heroverweging van de strategie van woningcorporaties voor hun daeb en niet-daeb woningbezit. In onderstaand conceptueel model is de strategie van de woningcorporaties de afhankelijke variabele die wordt beïnvloed door de onafhankelijke variabelen 'externe invloed' en 'wet- en regelgeving' wat in de volgende hoofdstukken nader wordt toegelicht en onderzocht.

Figuur 1 conceptueel model, eigen bewerking.



1.6 Onderzoeksopzet

Dit onderzoek valt in de categorie toetsend en wordt op de volgende manier uitgevoerd:

Theoretisch kader

In het theoretisch kader komen de volgende onderwerpen aan de orde:

1. De institutionele context waarbinnen woningcorporaties acteren met ook specifieke aandacht voor de nieuwe Woningwet.
2. Aan de hand van het Institutionele Hiërarchische model voor de vastgoedmarkt van Keogh & D'archy wordt beschreven hoe woningcorporaties via hun omgeving kaders meekrijgen die van invloed zijn op hun strategie. Vervolgens wordt via het DrieKamerModel van Conijn & Claessens inzichtelijk gemaakt hoe woningcorporaties omgaan met de invloed van de omgeving in relatie tot hun eigen strategische doelstellingen.

Methoden en technieken

Via een vragenlijst die wordt uitgezet bij het merendeel van de woningcorporaties wordt achterhaald in hoeverre de externe omgeving invloed heeft gehad op de strategiebepaling van woningcorporaties en op welke manier. Hierbij wordt specifiek gekeken naar de ontwikkeling van de niet-daeb woningportefeuille.

1.7 Relevantie

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol op de woningmarkt vanwege het aantal huurwoningen dat ze bezitten en de doelgroep die ze huisvesten. De scheiding van hun huidige woningbezit kan grote gevolgen hebben voor het functioneren van de woningmarkt in Nederland. De manier waarop woningcorporaties tot een afwegingskader komen voor wat betreft de indeling van hun woningbezit in daeb en niet-daeb is daarom een belangrijk maatschappelijk vraagstuk en kan vanuit verschillende invalshoeken worden benaderd. De institutionele context waarin woningcorporaties acteren speelt hier een belangrijke rol in. Hoe woningcorporaties hun bezit gaan scheiden (administratief of juridisch) is al veel bekend over. Hoe de woningcorporaties hun woningbezit feitelijk gaan scheiden is minder bekend.

1.8 Leeswijzer

Het rapport bestaat uit drie delen: 1) theoretisch gedeelte, 2) empirisch gedeelte en 3) analyserend gedeelte.

Na dit inleidend hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 en 3 het theoretisch kader aan de orde. Hierin wordt wet- en regelgeving besproken, de invloed van de externe omgeving op woningcorporaties en de manier waarop wet- en regelgeving en de externe omgeving invloed kunnen hebben op de strategische overwegingen van woningcorporaties. Dit wordt inzichtelijk gemaakt via het Institutionele Hiërarchische model en het DrieKamerModel. Ook wordt kort ingegaan op de geliberaliseerde huurmarkt en mogelijke effecten van de keuze in de niet-daeb woningportefeuille van woningcorporaties.

In hoofdstuk 4 komen de methoden en technieken die gebruikt zijn voor onderzoek aan de orde.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van het onderzoek weergegeven en geanalyseerd. Op basis van de analyses wordt de theorie getoetst.

In hoofdstuk 6 worden de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek gegeven en een reflectie.

2. Wet- en regelgeving

Op 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht gegaan. Met deze wet moeten woningcorporaties zich, nog meer dan voorheen, richten op hun kerntaak: *het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen*. Huurders en gemeenten krijgen hierin een duidelijkere rol, corporaties worden geacht zich te richten op één kerngebied en het intern en extern toezicht wordt verscherpt (Ministerie van BZK, 2014 en Rijksoverheid 2015).

In dit hoofdstuk komen een aantal belangrijke wijzigingen aan bod. Niet alle onderwerpen vloeien direct voort uit de Woningwet, maar worden wel in dit hoofdstuk besproken omdat ze van invloed kunnen zijn op de strategie van woningcorporaties. Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod: kerntaak woningcorporaties, toewijzingsregels, woningmarktregio's, prestatieafspraken, energieconvenanten, woningwaarderingstelsel, verhuurderheffing en de scheiding daeb/niet-daeb.

2.1 Wet en regelgeving

2.1.1 Kerntaak woningcorporaties

In de nieuwe Woningwet staat de kerntaak van woningcorporaties beschreven: *“het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden”*. Naast woningen gaat het ook om bepaalde soorten maatschappelijk vastgoed en diensten voor de leefbaarheid. Alle activiteiten die behoren tot de kerntaak van woningcorporaties worden aangeduid als *'diensten van algemeen economisch belang'*, hierna aangegeven als daeb (Rijksoverheid, 2015).

2.1.2 Toewijzingsregels

Om ervoor te zorgen dat woningcorporaties zich ook hoofdzakelijk bezighouden met hun kerntaak zijn in de Woningwet regels opgenomen hoe woningcorporaties hun sociale huurwoningen moeten toewijzen en aan welke doelgroepen. Woningcorporaties moeten ten minste 80% van alle vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 36.165 (prijspeil 2017). Tot en met 2020 mogen woningcorporaties maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.349 (prijspeil 2017). De overige 10% vrijkomende sociale huurwoningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen, waarbij voorrang verleend moet worden aan mensen met een fysieke of psychische beperking die moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen. Naast deze toewijzingsregel is nog een andere toewijzingsregel opgenomen die niet alleen aangeeft welke doelgroep gehuisvest moet worden maar ook hoe hoog de maximale huurprijs van de woning mag zijn voor die doelgroep. Per 1 januari 2016 moeten woningcorporaties ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen waarvan de huurprijs niet hoger mag zijn dan maximaal de 2^e aftoppingsgrens. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de huishoudgrootte. 1- en 2 persoonshuishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huurprijs van maximaal € 592,55 (prijspeil 2017). 3- en meer persoonshuishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huurprijs van maximaal € 635,05 (prijspeil 2017).

Daarnaast mag de slaagkans van de groep huurtoeslaggerechtigde niet afnemen (Rijksoverheid, 2015; Ministerie van BZK, 2016 en Minister voor Wonen en Rijksdienst, 2015).

2.1.3 Woningmarktregio's

In de Woningwet is bepaald dat woningcorporaties nog maar in één woningmarktregio werkzaam mogen zijn. Door het beperken van het werkgebied wordt de regionale binding met de woningcorporatie bevorderd. De regionale schaal bevordert ook het overleg met de gemeenten en huurders in dat gebied, omdat gemeenten in andere gebieden de woningcorporatie niet meer kan aanspreken op een bijdrage aan hun volkshuisvestingsopgaven. Woningcorporaties die woningen bezitten in meerdere woningmarktregio's mogen dit bezit blijven beheren en herstructureren. Buiten hun hoofdwerkgebied mogen woningcorporaties echter niet meer nieuwe woningen bouwen op grond die niet van de woningcorporatie is (Deloitte, 2016). Hierop geldt één uitzondering "wanneer blijkt dat door de vaststelling van het werkgebied gemeenten elders onevenredig worden getroffen, kan de woningcorporatie ontheffing aanvragen voor dat gebied." (Woningwet2015, 2017). Een aantal woningcorporaties die een ontheffing hebben ontvangen zijn Portaal en de Alliantie (Aedes, 2017).

Figuur 2 Vastgestelde woningmarktregio's (Ministerie van BZK, 2016).



Nr	Regio
1	Friesland
2	Groningen/Drenthe
3	Noord-Holland Noord
4	Zwolle/Stedendriehoek
5	Metropoolregio Amsterdam
6	Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde
7	Holland Rijnland
8	Oost Nederland
9	U16
10	Food Valley
11	Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam
12	Arnhem Nijmegen
13	Woongaard
14	Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee
15	Noordoost Brabant
16	West-Brabant en Hart van Brabant
17	Zeeland
18	Metropoolregio Eindhoven
19	Limburg

De minister heeft 19 woningmarktregio's benoemd op basis van verzoeken die de gemeenten hebben ingediend (figuur 2). "Bij de indeling heeft de minister er op gelet dat een regio dient te bestaan uit twee of meer aaneengesloten gemeenten, die gezamenlijk ten minste 100.000 huishoudens omvatten en samenhang kennen vanuit het oogpunt van de woningmarkt." (Ministerie van BZK, 2016). Gemeenten hebben naast deze voorwaarden in overleg met de woningcorporaties en huurdersorganisaties benoemd welke factoren zij van belang achten in het vaststellen van de meest passende werkgebieden voor de woningcorporaties. Hierbij zijn onder andere de volgende uitgangspunten leidend geweest: sterke lokale binding, voorkomen van monopolistische positie van woningcorporaties, versterken van concurrentie tussen woningcorporaties en voldoende investeringskracht.

Op basis van de indeling van de woningmarktregio's blijkt dat in circa 400 van de 1.600 bestaande individuele combinaties van gemeenten en woningcorporaties, het niet langer is toegestaan dat de woningcorporatie nieuwbouw in de betreffende gemeente ontwikkeld (Ministerie van BZK, 2016). De vraag is wat woningcorporaties gaan doen met het bezit dat ze hebben in de regio's dat niet behoort tot hun kerngebied.

2.1.4 Prestatieafspraken

Samen met gemeenten en huurdersorganisaties wordt de bijdrage van woningcorporaties aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in prestatieafspraken. De minister monitort de uitvoering van de prestatieafspraken op hoofdlijnen. In de prestatieafspraken worden onder meer afspraken gemaakt over de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad. Het gaat dan om hoeveel woningen worden verkocht, hoeveel woningen geliberaliseerd zijn, hoeveel nieuwbouw opgeleverd wordt in welke huurprijsklassen, duurzaamheid van de woningvoorraad, de bereikbaarheid van woningen en de huisvesting van specifieke doelgroepen (Rijksoverheid, 2015).

2.1.5 Energieconvenanten

In het geactualiseerde Koepelconvenant 'Energiebesparing Gebouwde omgeving' dat ondertekend is door de minister, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang zijn de gezamenlijke ambities en doelstellingen rondom duurzaamheid vastgelegd. Daarnaast heeft Aedes nog twee deelconvenanten ondertekend: het Convenant 'Energiebesparing Corporatiesector' en het Lenteakkoord 'Energiezuinige Nieuwbouw'. Als alle ambities en doelstellingen uit de convenanten behaald worden hebben de 2,2 miljoen corporatiewoningen in 2021 gemiddeld energielabel B (Aedes, 2012).

2.1.6 Woningwaarderingstelsel

De huurprijs van een huurwoning die wordt verhuurd voor een bedrag lager dan € 710,68 (prijsspeil 2017), wordt mede bepaald door het aantal punten dat de woning krijgt volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). Dit zogenoemde puntensysteem geeft weer wat de kwaliteit van een woning is op basis van punten. Het systeem kent punten toe voor onder meer de oppervlakte, het aantal verwarmde vertrekken, de keuken en het sanitair en de energiezuinigheid van de woning. Alle punten voor de onderdelen worden bij elkaar opgeteld. Bij dit totaal aantal punten behoort een huurprijs. Dat is de maximale huurprijs die gevraagd mag worden voor de woning. Bij woningen met een geliberaliseerd huurcontract geldt de maximale huurprijs niet en mag een verhuurder in principe een huurprijs vragen die hij vindt passen bij de kwaliteit van de woning (Rijksoverheid, 2017). Een woning mag een geliberaliseerde huurprijs krijgen indien het puntenaantal minimaal 145 is. Bij dit aantal punten hoort een maximale huurprijs van € 714,97 (prijsspeil 2017) (Ministerie van BZK, 2017). Geliberaliseerde huurwoningen kunnen dus een huurprijs hebben die hoger ligt dan de maximale huurprijs.

Uit het rapport Cijfers over Wonen en Bouwen 2016 (2016) blijkt dat gemiddeld genomen een woning in eigendom van een woningcorporatie in 2014 144 punten heeft. In 2014 hoorde hier een puntprijs bij van €723,96. De liberalisatiegrens lag in dat jaar op € 699,48 (Ministerie van BZK, 2014). Woningcorporaties bezitten over het algemeen dus woningen met een hoge kwaliteit volgens het woningwaarderingstelsel.

In 2015 is het woningwaarderingstelsel aangepast. De belangrijkste aanpassingen betreffen:

1. De WOZ-waarde van een woning gaat gemiddeld voor 25% de maximale huurprijs bepalen (Aedes, 2015). Daarnaast vervangt de WOZ-waarde de onderdelen woonomgeving, hinderlijke situaties en woonvorm. Ook komen de schaarste punten te vervallen (Ministerie van BZK, 2015). Per 1 oktober 2011 waren de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde benoemd als schaarste-gebieden. De huurwoningen in deze gebieden kregen extra WWS-punten om de schaarste aan huurwoningen beter tot uitdrukking te laten komen in de huurprijs (Companen, 2011).
2. De maximale huurprijs wordt eenmalig met 3,8% verlaagd (Aedes, 2015).

Deze wijzigingen in het woningwaarderingstelsel leiden gemiddeld niet tot een daling of stijging van de maximale huurprijzen. Op woningniveau kan het wel tot een wijziging leiden (Ministerie van BZK, 2015).

Per 1 oktober 2016 zijn een aantal tijdelijke aanpassingen op het woningwaarderingstelsel aangekondigd die wel invloed hebben op de maximale huurprijzen van huurwoningen (Aedes, 2016 en Rijksoverheid,2017):

1. In alle gemeenten in de COROP regio's Utrecht en Groot-Amsterdam krijgen huurwoningen van maximaal 40 m² extra WWS-punten. Hiermee wordt getracht het aanbod van geliberaliseerde woningen net boven de € 710,68 in te vergroten. Dergelijke woningen hebben niet altijd voldoende punten om geliberaliseerd te kunnen worden. De maatregel geldt voor woningen die worden opgeleverd in de jaren 2018 tot en met 2022.
2. Extra punten worden ook toegekend aan woningen die na renovatie zeer energiezuinig zijn. Hiermee wordt getracht verhuurders te stimuleren om meer te investeren in renovaties. Deze regeling geldt voor de jaren 2015 tot en met 2019.

2.1.7. Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is in 2013 geïntroduceerd als een belasting die alle verhuurders van sociale huurwoningen moeten betalen. In 2014 is de verhuurderheffing opgenomen in Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (ook wel Woonakkoord genoemd). In eerste instantie moesten alle verhuurders met meer dan 10 woningen de verhuurderheffing betalen. Per 1 januari 2018 wordt dit aangepast naar verhuurders met meer dan 50 huurwoningen. De verhuurderheffing is ingevoerd met als doel de nationale schuld te verlagen. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de sociale huurwoningen, verminderd met 10 maal de gemiddelde WOZ-waarde van de huurwoningen.

De overheid gaat ervan uit dat de heffing betaald kan worden uit de jaarlijkse huurverhoging. Door de inkomensafhankelijke huurverhoging mag er een hogere huurverhoging gevraagd worden. In 2017 is de verhuurderheffing 0,536% van de WOZ-waarde. Tot 2022 loopt dit tarief op tot 0,593%. Vanaf 2023 is het tarief 0,567%. In 2017 gaat het om een bedrag van circa 1,2 miljard euro. De heffing geldt over alle huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68. Circa 85% van de opbrengst van de verhuurderheffing komt van woningcorporaties (Aedes, 2015 en Rijksoverheid, 2017).

2.1.8 Scheiding daeb/niet-daeb

Woningcorporaties moeten volgens de nieuwe Woningwet hun werkzaamheden scheiden in daeb en niet-daeb. Daeb activiteiten zijn activiteiten die gefinancierd mogen worden met maatschappelijk vermogen. Niet-daeb activiteiten zijn commerciële activiteiten. Voor de daeb activiteiten krijgen woningcorporaties staatssteun. Woningcorporaties mogen kiezen of ze hun bezit administratief scheiden of juridisch splitsen. Bij een juridische splitsing worden de niet-daeb activiteiten ondergebracht in (een) aparte woningvennootschap(pen). Bij een administratieve scheiding hoeft dit niet, maar moeten alle baten, lasten, activa en passiva administratief toegekend worden aan zowel de daeb als niet-daeb tak (Rijksoverheid, 2015).

Proces

Voordat gekozen wordt hoe een woningcorporatie haar activiteiten gaat scheiden moet eerst duidelijk geformuleerd zijn door de woningcorporatie wat voor soort woningcorporatie zij wil en kan zijn. Uitgangspunt hierbij is de maatschappelijke opgave die de woningcorporatie heeft. Deze taakstelling is veelal opgenomen in het Ondernemingsplan van de woningcorporatie en vertaald naar onder meer het huurbeleid. In deze strategie wordt ook bepaald óf de woningcorporatie actief wil zijn of blijven in het niet-daeb gedeelte. Vervolgens wordt de taakstelling vertaald naar woningbehoeften. In de portefeuillestrategie is de lange termijn woningbehoefte beschreven, de zogenaamde wensportefeuille. Woningcorporaties moeten vervolgens met gemeenten en huurderorganisaties de geformuleerde strategie en wensportefeuille bespreken. Deze partijen hebben door de nieuwe Woningwet een prominentere rol gekregen. Als met de gemeenten en huurdersorganisaties overeenstemming is verkregen hoe de woningcorporatie haar maatschappelijke opgave gaat uitvoeren, wordt besloten of de woningcorporatie administratief, juridisch of hybride gaat scheiden. Bij deze keuze zijn aspecten als (waarde) ontwikkeling van de woningvoorraad, het huurbeleid, de financiële positie, financierbaarheid en kwaliteit van de organisatie van belang (Deloitte, 2016).

Niet-daeb portefeuille

Of woningcorporaties woningen in de niet-daeb tak behouden is een beleidskeuze en afhankelijk van hun strategie. Woningcorporaties kunnen extra woningen over zetten van daeb naar niet-daeb en andersom. In bijlage 1 is een stroomschema te zien wat aangeeft hoe woningcorporaties hun bezit kunnen indelen.

Of (extra) woningen in het niet-daeb gezet worden is vooral afhankelijk of de wens er is bij de woningcorporatie. Een woning kan in de niet-daeb tak gezet worden als 1) óf de aanvangshuur hoger lag dan de toen geldende liberalisatiegrens en/of 2) de woningcorporatie de wens heeft om de woning in de niet-daeb tak te zetten met als doel om (op termijn) de woning te verhuren tegen een huurprijs hoger dan € 710,68. Woningen die nu nog verhuurd worden tegen huurprijs lager dan € 710,68 kunnen dus (extra) in de niet-daeb tak gezet worden. Dit is een administratieve handeling met als doel om in de toekomst de woning tegen een geliberaliseerde huurprijs te verhuren. Zolang de huidige huurder er woont, leidt dit niet tot een verandering in het lopende huurcontract. Als de woning bij het afsluiten van het huurcontract tegen een huurprijs werd verhuurd lager dan de liberalisatiegrens, blijven alle wettelijke regels overeind (Ministerie van BZK, 2017).

Financieel

Belangrijke voorwaarde bij de scheiding/splitsing is dat zowel de daeb- als de niet-daeb tak zelfstandig levensvatbaar en financierbaar is. Indien dit niet het geval is zal de woningcorporatie haar strategie moeten bijstellen zodat aan deze voorwaarde voldaan kan worden. Een aspect dat effect kan hebben op de financiële huishouding van een woningcorporaties is de eerder besproken verhuurderheffing. De heffing moet betaald worden over alle woningen waarvan de feitelijke huurprijs onder de € 710,68 ligt. Het extra overhevelen van niet-daeb woningen naar daeb kan financiële gevolgen hebben voor de woningcorporaties. Immers, zodra de huurprijs lager wordt dan € 710,68 moet er verhuurderheffing betaald worden. Andersom geldt dat wanneer een daeb woning naar het niet-daeb gaat en de huurprijs boven de € 710,68 uitkomt er geen verhuurderheffing meer betaald hoeft te worden over deze woning (Deloitte, 2016).

Nieuwe niet-daeb activiteiten

Bij de scheiding van de activiteiten is de woningcorporatie vrij om extra woningen uit de bestaande woningvoorraad over te hevelen naar niet-daeb. Nieuwe activiteiten in het niet-daeb mag een woningcorporatie echter niet meer zo maar uitvoeren. In de wet is opgenomen dat woningcorporaties alleen nog maar nieuwe niet-daeb activiteiten mag uitvoeren als uit een markttoets van de gemeente is gebleken dat marktpartijen geen interesse hebben en de gemeente het wel wenselijk vindt dat de niet-daeb activiteiten worden uitgevoerd. Indien de woningcorporatie het niet-daeb project wil uitvoeren wordt door de Autoriteit Woningcorporaties beoordeeld of de markttoets aan alle eisen voldoet en of de werkzaamheden binnen het werkdomein van de woningcorporatie past. Door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt beoordeeld of het project financieel niet te zwaar drukt en daardoor de daeb-tak in gevaar brengt. Overigens gelden bovenstaande regels niet wanneer een woningcorporatie bij herstructurering, op verzoek van de gemeente, op eigen grond woningen sloopt en niet-daeb woningen nieuw bouwt (Rijksoverheid, 2015).

2.2 Conclusies

Met de invoering van de nieuwe Woningwet dienen woningcorporaties aan meer regels te voldoen dan voorheen. De regels leiden er toe dat:

- Woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag alleen nog maar kunnen reageren op woningen met een maximale huurprijs tot € 635,05.
- Woningcorporaties daarom moeten zorgen voor voldoende huurwoningen met een huurprijs tot € 635,05. De slaagkans van deze doelgroep mag niet afnemen.
- Woningcorporaties zich moeten richten op één woningmarktregio zodat de regionale binding met het gebied wordt bevorderd. Woningcorporaties die in meerdere woningmarktregio's bezit hebben mogen deze woningen blijven beheren en herstructureren. De focus moet echter liggen bij het kerngebied, hier ligt de volkshuisvestelijke opgave.
- Gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties moeten prestatieafspraken maken over de volkshuisvestelijke bijdrage van de woningcorporatie. Gemeenten en huurdersorganisaties hebben hier een belangrijkere stem in. Woningcorporaties moeten deze partijen overtuigen van hun strategie waaruit de volkshuisvestelijke opgave vloeit. Indien partijen het niet eens worden, kan dit leiden tot een aanpassing van de strategie.
- De afspraken die gemaakt zijn in de energieconvenanten leiden ertoe dat woningcorporaties flink investeren in de energetische kwaliteit van hun woningen. Als gevolg stijgt de maximale huurprijs die een huurwoning mag hebben volgens het woningwaarderingstelsel.
- De belangrijkste wijziging in het woningwaarderingstelsel is de invoering van de WOZ-waarde. Het blijkt dat deze wijziging op totaal niveau niet leidt tot een verhoging of verlaging van de hoogte van de maximale huren. De tijdelijke regels die de overheid heeft ingevoerd leiden wel tot een verhoging van de maximale huurprijs. Het gaat dan om extra punten voor kleine woningen in de grote steden en woningen die gerenoveerd worden tot zeer energiezuinig.
- De scheiding daeb/niet-daeb is de uitkomst van de strategische keuzen die woningcorporaties maken. Met het scheidingsvoorstel wordt de niet-daeb woningportefeuille voor de toekomst vastgelegd.

Aan de ene kant moeten woningcorporaties dus zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen om de primaire doelgroep te huisvesten, aan de andere kant wordt verwacht dat woningcorporaties flink investeren in hun woningen om ze energiezuinig te maken, waardoor de huurwoningen een hogere maximale huurprijs krijgen. De vraag is hoe woningcorporaties met deze, in sommige gevallen, tegenstrijdige ambities omgaan. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met het DrieKamerModel dat in het volgende hoofdstuk aan bod komt. *De verwachting is dat woningcorporaties hun strategie flink hebben moeten aanpassen vanwege de nieuwe wet- en regelgeving.* Voordat het DrieKamerModel aan de orde komt, wordt eerst de invloed van de externe omgeving van woningcorporaties verder inzichtelijk gemaakt via het Institutionele Hiërarchische model.

3. Strategie woningcorporaties

In het vorige hoofdstuk is een overzicht gegeven van een aantal belangrijke wetwijzigingen die van invloed zijn op het speelveld waarin woningcorporaties actief zijn. Via het Institutionele Hiërarchische model voor de vastgoedmarkt van Keogh & D'archy wordt beschreven hoe woningcorporaties via hun externe omgeving kaders meekrijgen die van invloed zijn op hun strategie. Vervolgens wordt via het DrieKamerModel van Conijn & Claessens inzichtelijk gemaakt hoe woningcorporaties omgaan met de invloed van de omgeving in relatie tot hun eigen strategische doelstellingen. In dit onderzoek wordt onderzocht hoe voorgaande de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille heeft beïnvloed.

3.1 Institutioneel Hiërarchisch model

In de wetenschappelijke theorie zijn er drie stromingen te benoemen die ingaan op de werking van markten (Marquard & van der Post, 2016):

1. (Neo) klassieke markttheorie ofwel evenwichtstheorie
2. Non-evenwichtsmodellen
3. Neo-institutionele theorie

In de klassieke markttheorie wordt uitgegaan van een vrije en ongereguleerde markt, waar vraag en aanbod een evenwichtsprijs creëren. Er kan tijdelijk een storing in het evenwicht plaatsvinden maar dit wordt door de markt zelf weer in evenwicht gebracht. Bij deze theorie wordt ervan uitgegaan dat de markt volledig transparant is. Iedereen heeft dus de beschikking over volledige informatie. Volgens deze theorie werkt overheidsingrijpen tot een verstoring van het marktevenwicht (Marquard & van der Post, 2016).

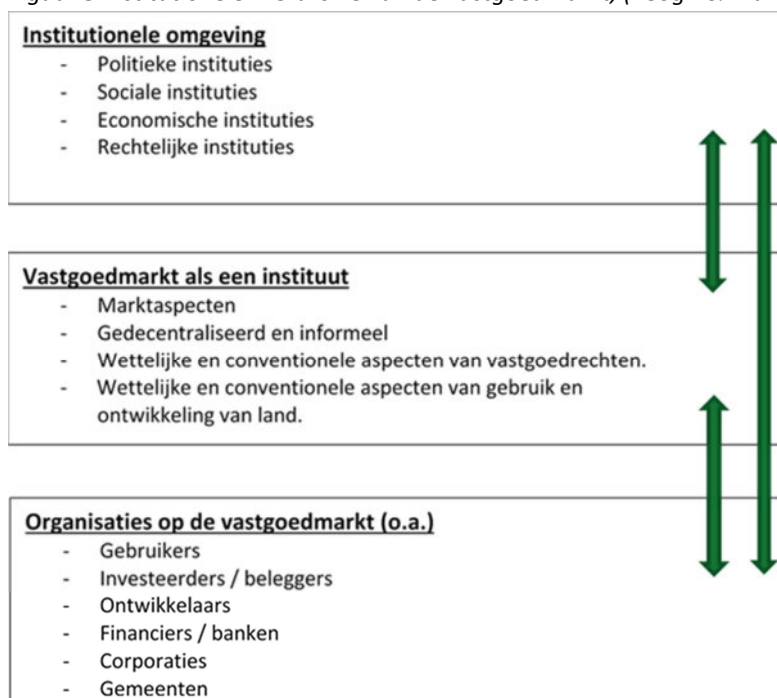
Een tegenhanger van de evenwichtstheorie is de non-evenwichtstheorie. Aanhangers van deze stroming geven aan dat een vrije markt in de 'echte' wereld niet zo maar kan ontstaan. Zij zien de markt falen en zien juist wel heil in een overheid die ingrijpt (Marquard & van der Post, 2016).

De laatste stroming, de neo-institutionele theorie, ziet dat zowel de markt als de overheid falen en stelt daarom het gehele economische stelsel centraal, in plaats van slechts de prijsvorming via vraag en aanbod. Het gehele economische stelsel bestaat uit instituties in de vorm van regels, rechten, gewoonten, cognities en sociale normen die het economische, sociale en politiek-bestuurlijke handelen van personen en bedrijven beïnvloeden (Marquard & van der Post, 2016).

De neo-institutionele theorie wordt door de auteurs Keogh & D'Arcy (1999) verder uitgewerkt voor de vastgoedmarkt in een institutionele hiërarchie (zie figuur 3). Het model laat zien dat de relatie tussen de instituties en organisaties op elk niveau interactief zijn. De instituties en organisaties kunnen op elkaar reageren en veranderen door bijvoorbeeld een verandering in de wetgeving (Keogh & D'Archy, 1999).

Instituties zijn volgens Keogh & D'Archy (1999) bijvoorbeeld regelgeving en normen en waarden waardoor een maatschappij kan functioneren. Enerzijds bieden instituties stabiliteit aan de degene die te maken hebben met de instituties, maar anderzijds is dit ook onderhevig aan veranderingen. De institutionele structuur biedt niet voor iedereen dezelfde voordelen, er zijn altijd groepen die buitengesloten worden. Het principe van de institutionele economie is echter wel dat zoveel mogelijk wordt geprobeerd om frictie en onzekerheden te minimaliseren. Dit wordt ook ondersteund door de Vries & Louw (2006). Zij geven aan dat de woningmarkt niet uitsluitend wordt bepaald door overheidsturing, maar evenmin uitsluitend wordt bepaald door marktsturing. Volgens hun is de woningmarkt het beste te plaatsen onder de institutionele visie op marktwerking. "In deze marktvisie bepalen politieke processen en overeenkomsten tussen marktpartijen het kader waarbinnen concurrentie plaatsvindt. Door als overheid initiatieven te nemen om het marktkader aan te passen, kan zij richting geven aan het woon- en het bouwbeleid." (de Vries & Louw, 2016).

Figuur 3 Institutionele Hierarchie van de vastgoedmarkt, (Keogh & D'archy, 1999).



Het Institutionele Hiërarchische model kan worden gebruikt om de invloed van de omgeving (stakeholders) op de strategie van woningcorporaties te beschrijven en visa versa. De externe omgeving geeft kaders voor woningcorporaties. Dit onderzoek richt zich op de stakeholders Rijksoverheid, gemeenten, huurdersorganisaties, Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Woningcorporaties en andere verhuurders (commercieel en particulier). Daarnaast wordt de markt in zijn algemeenheid (vraag en aanbod) ook als apart aspect benoemd. Hieronder wordt voor elke stakeholder een toelichting gegeven.

Rijksoverheid

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste wetswijzingen benoemd. Woningcorporaties moeten zich richten op hun kerntaak. Door de regels van de overheid dienen corporaties voldoende betaalbare woningen te verhuren aan de lage huishoudens (toewijzingsregels), dient men werkzaam te zijn in één woningmarktregio, zijn er afspraken gemaakt over de investeringen in de energetische kwaliteit van de woningen, moet er een verhuurderheffing betaald worden en ligt de maximale huurprijs van een huurwoning vast. Dit zijn kaders waar alle woningcorporaties aan moeten voldoen. Woningcorporaties dienen vervolgens zelf de kaders te vertalen naar hun eigen strategie.

Gemeenten

De rol en positie van gemeenten is groter geworden door de nieuwe Woningwet. In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat er tussen gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken gemaakt moeten worden. Deze verplichting geldt alleen als de gemeente een volkshuisvestingsbeleid heeft geformuleerd. Een gemeente kan haar positie ten opzichte van de woningcorporatie hiermee dus versterken. Vaak wordt dit beleid beschreven in een woonvisie. Met de woonvisie geeft de gemeente niet alleen aan hoe zij de sociale woningvoorraad wil laten ontwikkelen, maar ook de koopmarkt en de geliberaliseerde huurmarkt. Hierdoor zijn partijen afhankelijk van elkaar. Een gemeente heeft woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars nodig om te zorgen voor voldoende geschikte woningen in de gemeente. Andersom hebben deze partijen de gemeente nodig om hun plannen te kunnen uitvoeren door onder andere bestemmingsplanwijzigingen en bouwvergunningen. Woningcorporaties kunnen daarnaast een belangrijke partij zijn voor gemeenten als marktpartijen geen interesse hebben in het bouwen van geliberaliseerde huurwoningen. In een dergelijke situatie kan de gemeente een beroep doen op de woningcorporatie. Andersom geldt dat de noodzaak tot het bouwen van geliberaliseerde huurwoningen onderschreven moet worden door gemeente en vast moet liggen in het beleid. De gemeente heeft daarnaast ook het recht om verantwoordingsinformatie op te vragen bij de woningcorporatie. Een woningcorporatie moet een indicatie van de bestedingsruimte op gemeente niveau inzichtelijk maken. Mede op basis hiervan kunnen de activiteiten benoemd worden (Compaenen, 2016).

De gemeente heeft in sommige situaties ook nog een rol als het gaat om het afgeven van zienswijzen. Bij een aantal activiteiten die een woningcorporatie wil doen moet de gemeente vooraf een zienswijze afgeven. Dit is bijvoorbeeld het geval als een woningcorporatie woningen complexgewijs wil verkopen aan belegger. Hierbij zal een gemeente in veel gevallen vasthouden aan haar volkshuisvestelijke beleid (Compaenen, 2016).

Huurdersorganisaties

De rol en positie van huurdersorganisaties is ook groter geworden door de nieuwe Woningwet. De huurders zitten aan tafel bij de prestatieafspraken als volwaardig gesprekspartner. Zij kunnen hun inbreng geven op het activiteitenoverzicht en hebben, net als de gemeente, het recht om verantwoordingsinformatie op te vragen bij de woningcorporatie en een indicatie van de bestedingsruimte te ontvangen. Huurdersorganisaties hebben ook een sterke rol in het toetsen van consistent beleid en de uitvoering ervan, van zowel de woningcorporatie als de gemeente (Compaenen, 2016).

Daarnaast mogen huurdersorganisaties hun zienswijze geven bij de verkoop van huurwoningen, mogen ze een bindende voordracht doen voor ten minstens een derde van de Raad van Toezicht van woningcorporaties en hebben zij instemmingsrecht wanneer woningcorporaties willen fuseren. Via de overlegwet hebben huurdersorganisaties ook recht op informatie, instemmingsrecht en adviesrecht op onderwerpen zoals sloop van woningen, toewijzings- en huurprijsbeleid (Woonbond, 2015).

Huurdersorganisaties kunnen dus via verschillende wegen invloed uitoefenen op de strategie en het beleid van woningcorporaties. Voor woningcorporaties kan het bij onderwerpen die grote invloed hebben op de huurders of woningzoekenden handig zijn als hun plannen worden gesteund door de huurdersorganisatie. Zij kunnen een rol hebben in de communicatie richting de huurders.

Autoriteit Woningcorporatie (Aw)

De Aw is een orgaan dat onafhankelijk van het Rijksbeleid en de standpunten van de sector een oordeel geeft over het functioneren van woningcorporaties. De Aw kan zelfstandig acties uitvoeren in de vorm van: een bestuurlijke boete geven, het opleggen van een toezichthouder of een aanwijzing geven. "Het integrale toezicht van de Aw richt zich op rechtmatigheid, financiële continuïteit, governance en integriteit". Het financieel toezicht wordt zowel door de Aw als het WSW uitgevoerd. Er wordt zowel op individueel corporatie niveau als sector in zijn geheel gekeken naar de financiële positie. Woningcorporaties moeten voldoen aan de financiële ratio's die zijn opgelegd. De Aw beoordeelt onder meer of het financiële beleid van de woningcorporatie voldoet. Zo niet, kunnen er sancties worden opgelegd die van invloed kunnen zijn op de strategie van de woningcorporatie. Vaak heeft dit tot gevolg dat er minder geïnvesteerd kan worden tot dat de financiële positie of beleid weer op orde is (ILT, 2017).

De Aw heeft ook een rol in geven van goedkeuringen, ontheffingen en zienswijzen. Bijvoorbeeld het verlenen van de vergunning voor het scheiden van daeb en niet-daeb activiteiten, het goedkeuren van verkopen en het goedkeuren van een fusie (ILT, 2017). Ook hiermee kan de Aw grote invloed uitoefenen op de strategie van een woningcorporatie.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het WSW zorgt ervoor dat woningcorporaties toegang krijgen tot de kapitaalmarkt tegen optimaal mogelijke financieringskosten. Dit is mogelijk doordat het WSW borg staat voor de rente- en aflossingsverplichtingen. Het WSW doet dit voor de gehele sector zo goed mogelijk, waarbij risicomanagement voorop staat (WSW, 2017). Het toegang krijgen tot de kapitaalmarkt is voor woningcorporaties belangrijk om hun ambities te kunnen realiseren. Het heeft daardoor ook invloed op het financiële beleid dat de woningcorporatie voert.

Woningcorporaties

Woningcorporaties kunnen ook op elkaar invloed uitoefenen. Daar waar woningcorporaties in hetzelfde werkgebied actief zijn kunnen ze elkaar beïnvloeden, afhankelijk van welke opgave elke woningcorporatie voor zichzelf ziet. Men kan elkaar versterken in een werkgebied of juist concurreren met elkaar, bijvoorbeeld als het gaat om het verwerven van grondposities. Daarnaast zijn woningcorporaties door het borgstelsel afhankelijk van elkaars presteren. Indien een woningcorporatie slecht presteert of in de financiële problemen terechtkomt, beïnvloedt dit de gehele sector. Woningcorporaties moeten dan betalen voor de woningcorporatie die in de problemen zitten, waardoor er minder geïnvesteerd kan worden in de eigen opgaven (WSW, 2017).

Commerciële en particuliere verhuurders

Hoe actief andere verhuurders in een gebied zijn kan ook van invloed zijn op de strategie van woningcorporaties. Indien bijvoorbeeld de vraag naar geliberaliseerde woningen grotendeels opgepakt wordt door andere verhuurders hoeven woningcorporaties die taak niet perse meer op te pakken. Indien dit niet het geval is en de gemeente vindt het toch belangrijk dat er geliberaliseerde woningen worden gebouwd kan de woningcorporatie deze taak op zich nemen.

De markt (vraag en aanbod)

Het werkgebied oftewel de markt waarin een woningcorporatie werkzaam is, beïnvloedt ook de strategie van de corporatie. De (toekomstige) vraag naar huurwoningen in bepaalde huurprijsklassen en het aanbod van deze woningen in een werkgebied bepalen voor een groot deel de toekomstige strategie van een woningcorporatie. Het bepaalt of de totale woningvoorraad moet toe- of afnemen. Het kan invloed hebben op de keuze of de woningcorporatie ook een rol voor zichzelf ziet om de lagere middeninkomens te huisvesten. Daarnaast kan de markt ook invloed hebben op de transformatiesnelheid van de woningvoorraad van een woningcorporaties. In de afgelopen crisis werden er minder woningen verkocht en minder nieuw gebouwd, waardoor de transformatie van de voorraad langzamer ging.

3.1.1 Hypothesen

Uit de voorgaande theorie kan geconcludeerd worden dat bovenstaande stakeholders in meer of mindere mate de strategie van woningcorporaties beïnvloeden. In dit onderzoek wordt specifiek gekeken naar de gevolgen hiervan voor de niet-daeb woningportefeuille.

De hypothese die wordt getoetst is: de Rijksoverheid is de stakeholder die de meeste invloed uitoefent op de strategie van de woningcorporaties die leidt tot de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. Vervolgens is het de vraag hoe woningcorporaties omgaan met externe invloed en dit vertalen naar hun strategie. Hoe hebben woningcorporaties hun strategie aangepast naar aanleiding van de veranderingen en invloeden van buitenaf? Via het DrieKamerModel wordt de externe invloed vertaald naar de eigen (interne) strategie en inzichtelijk gemaakt hoe de keuze voor het ene gevolgen heeft voor andere onderdelen in de strategie.

3.2 DrieKamerModel

Het DrieKamerModel is een integraal, strategisch sturingsconcept voor woningcorporaties. De drie belangrijkste basisprincipes in het model zijn: effectiviteit, efficiëntie en financiële continuïteit. Deze drie basisprincipes zijn ondergebracht in drie afzonderlijke kamers: de Maatschappelijke kamer, de Vastgoedkamer en de Vermogenskamer. Boven de drie kamers hangt de zogenaamde Bestuurskamer die verantwoordelijk is om tot een kader stellend strategische plan te komen dat de drie kamers met elkaar verbindt. In de drie kamers vindt de tactische uitwerking plaats van het strategisch plan. Het model geeft de samenhang en interactie tussen deze drie afzonderlijke kamers weer, waarmee de transparantie en legitimiteit van de strategische keuzes die woningcorporaties maken inzichtelijk wordt gemaakt (Conijn & Claessens, 2013).

Figuur 4 DrieKamerModel (Conijn & Claessens, 2013, eigen bewerking).



De kamers van het DrieKamerModel vertegenwoordigen het speelveld waarbinnen woningcorporaties werkzaam. Aan de hand van het DrieKamerModel kan inzichtelijk gemaakt worden welke gevolgen bepaalde strategische afwegingen hebben. Een bepaalde keuze in de Maatschappelijke Kamer heeft gevolgen voor Vastgoedkamer en andersom. Daarnaast beïnvloedt de externe omgeving de strategie van woningcorporaties.

Hieronder wordt weergegeven hoe de verschillende kamers werken en hoe de invloed van de externe omgeving voor dilemma's en aanpassingen van de strategie kan leiden.

In de **Bestuurskamer** wordt het Ondernemingsplan opgesteld. Hierin worden de volkshuisvestelijke ambities, financiële doelen en wensportefeuille van de woningcorporatie beschreven. De volkshuisvestelijke ambities hebben onder meer betrekking op de keuze van de doelgroep(en) die de woningcorporatie wil bedienen, in welke mate en op welke manier. Dit wordt vertaald naar de wensportefeuille. Vervolgens worden de ambities in de afzonderlijke kamers op tactisch niveau uitgewerkt (Conijn & Claessens, 2013). De strategie, de wensportefeuille en het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente moeten op elkaar afgestemd worden.

De **Maatschappelijke kamer** heeft een opgave in het huisvesten van de gewenste doelgroep(en), betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Een deel van de activiteiten waaraan de Maatschappelijk kamer een bijdrage levert zijn vastgoed gerelateerd. Denk bijvoorbeeld aan kleine verbeteringen van een woningcomplex of huisvesting voor specifieke doelgroepen (Conijn & Claessens, 2013).

Externe kaders die van invloed zijn op de Maatschappelijke kamer zijn:

- Toewijzingsregels
- Energieconvenanten

Toewijzingsregels

Via de toewijzingsregels geeft de Rijksoverheid woningcorporaties een kader hoe doelgroepen gehuisvest moeten worden. Woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag mogen alleen nog maar gehuisvest worden in woningen met een huurprijs tot maximaal € 635,05. Woningzoekenden met een inkomen boven de € 36.195,- kunnen nog maar zeer beperkt gehuisvest worden in de sociale woningvoorraad. Dit is het kader. Woningcorporaties bepalen vervolgens zelf hoe ze hun woningen verdelen over de verschillende doelgroepen. Worden alle woningen met een huurprijs tot € 635,05 alleen nog maar toegewezen aan woningzoekenden die recht hebben op huurtoeslag, of wordt een deel van de woningen ook beschikbaar gehouden voor woningzoekenden met een iets hoger inkomen? Wordt een deel van de woningvoorraad bewust verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs zodat ook de woningzoekenden met een lager middeninkomen een woning kunnen huren, wat de doorstroming in de eigen sociale woningvoorraad bevordert?

Hoeveel woningen in welke huurprijsklasse wordt aangeboden is mede afhankelijk van de vraag en het aanbod in het werkgebied en welke andere partijen actief zijn in het werkgebied. Door de toewijzingsregels moet een deel van de woningvoorraad een betaalbare huurprijs hebben. Het betaalbaar houden van woningen betekent in veel gevallen dat de woningen tegen een goedkopere huurprijs worden aangeboden, dan dat maximaal gevraagd mag worden.

Woningcorporaties kunnen dit op verschillende manieren doen, zoals het aftoppen van de huurprijs op een bepaalde huurprijsklasse of het verlagen of bevriezen van de huurprijs.

Indien een woningcorporatie kiest om meer woningen betaalbaar te houden kan met het budget dat dit kost geen nieuwbouw of woningverbetering gedaan worden.

Energieconvenanten

Met de ondertekening van de energieconvenanten wordt van woningcorporaties een grotere inzet verwacht in het verduurzamen van hun woningvoorraad. Woningcorporaties bepalen zelf hoe ze hun woningvoorraad gaan verduurzamen. Het investeren in energetische maatregelen levert in veel gevallen een besparing op in de woonlasten van bewoners. Het investeren in energetische maatregelen kost ook veel geld, dat (voor een deel) terugverdiend moet worden. Daarnaast krijgt een woning nadat deze energetisch verbeterd is meer punten volgens het woningwaarderingssysteem, wat tot een (nog) hogere maximale huurprijs leidt. De woningcorporatie kan een deel van de investering terugvragen aan de huurder door bijvoorbeeld een huurverhoging te vragen of door de huurprijs nadat de huurder is vertrokken op te hogen. Maar er zijn ook andere mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld meer woningen verkopen. De eerste twee manieren zet de betaalbaarheid van de woningvoorraad onder druk en de laatste manier zet de beschikbaarheid van huurwoningen onder druk. Een woningcorporatie kan er ook voor kiezen om de investering zonder huurverhoging uit te voeren. Indien dit bij veel projecten gedaan wordt zet dat de investeringscapaciteit van de woningcorporatie onder druk. Dit leidt ertoe dat er met hetzelfde budget minder uitgevoerd kan worden.

De opgave van de **Vastgoedkamer** is het uitwerken en realiseren van de transformatieopgave van de woningportefeuille, de zogenaamde wensportefeuille. Hierin staat beschreven wat de gewenste omvang is onderverdeeld naar onder andere type, huurprijs en energetische kwaliteit. De marktontwikkelingen in het werkgebied spelen hierbij een rol. Daarnaast is de verbetering van de waarde van de woningportefeuille ook een opgave voor de Vastgoedkamer. Dit kan uitgewerkt worden in rendementsdoelstellingen (Conijn & Claessens, 2013) .

Externe kaders die van invloed zijn op de Vastgoedkamer zijn:

- Prestatieafspraken
- Woningmarktregio's
- Woningwaarderingssysteem (kwaliteit woningen)

Prestatieafspraken

In de wensportefeuille wordt beschreven hoe de woningvoorraad getransformeerd wordt en in welk tempo. Dit is vertaald naar hoeveel woningen er jaarlijks verkocht, verbeterd, gesloopt en gebouwd moeten worden om de gewenste transformatieopgave te realiseren. Jaarlijks wordt via de prestatieafspraken een bod gedaan door de woningcorporaties wat hun bijdrage voor het komende jaar is. Dit vloeit voort uit de wensportefeuille.

Gemeenten en huurdersorganisaties moeten akkoord zijn met de transformatieopgave van de woningcorporatie. Indien deze partijen een andere opgave zien, of geen toestemming geven om op bepaalde locaties nieuwbouw te plegen heeft dit invloed op de transformatieopgave en het tempo. Ook de beschikbaarheid van locaties en het aantal 'concurrenten' in het werkgebied kan van invloed zijn op de transformatieopgave.

Woningmarktregio's

De wensportefeuille wordt onder meer opgesteld aan de hand van de marktontwikkelingen in een gebied. Afhankelijk van de grootte van bepaalde doelgroepen en de verwachting ervan hoe deze zich gaan ontwikkelen wordt bepaald hoeveel woningen er in totaal nodig zijn om de doelgroepen te huisvesten. Daarnaast wordt gekeken hoeveel woningen nodig zijn qua type, huurprijs, kwaliteit, etc. De indeling van de woningmarktregio's kan invloed hebben op de wensportefeuille van de woningcorporatie. Indien de woningcorporatie plannen had in een gebied dat niet meer behoort tot hun werkgebied, kan dit leiden tot andere keuzen. Denk bijvoorbeeld aan het afstoten van woningen buiten het werkgebied.

Woningwaarderingstelsel (kwaliteit woningen):

In de Vastgoedkamer wordt bepaald welke woningen verkocht, gesloopt en verbeterd worden. Hierbij is de kwaliteit van de woning een bepalende factor. Er wordt geprobeerd de waarde van de vastgoedportefeuille te verbeteren. Woningen met nog veel kwaliteit zullen niet snel gesloopt worden omdat dit waarde vernietiging is. De woning heeft nog een relatieve hoge leegwaarde. Verkoop is in bijna alle gevallen, financieel gezien, de beste strategie voor een woning. Het is echter niet wenselijk om alle woningen te verkopen omdat dan de beschikbaarheid in het geding komt. Het verbeteren van woningen is wordt daarmee vaak de meest voor de hand liggende keuze. Toch zal er ook soms gesloopt moeten worden om nieuwe producten aan de portefeuille toe te voegen. Het verbeteren van een woning leidt er toe dat de kwaliteit van de woning hoger wordt. Een woning krijgt daardoor ook meer punten volgens het woningwaarderingstelsel en dus een hogere maximale huurprijs. Er wordt waarde gecreëerd als de mate van investeren in de woningvoorraad in lijn is met de (verwachte) huuropbrengsten. Echter, doordat in de maatschappelijke kamer de opgave is om voldoende betaalbare woningen te kunnen aanbieden, kan er niet (altijd) een maximale waarde gecreëerd worden. Bijvoorbeeld er worden nieuwe seniorenwoningen gebouwd voor de primaire doelgroep. De maximale huurprijs die voor deze woningen gevraagd kan worden is € 592,55, vanwege het passend toewijzen. Als er dan grote appartementen worden gebouwd die voldoen aan woonkeur en energetisch zeer zuinig zijn is de investering hoog ten opzichte van de huuropbrengsten en zullen de rendementen bij dit project laag zijn. Als er veel projecten met slechte rendementen opgeleverd worden, drukt dit het investeringsvolume, waardoor minder projecten uitgevoerd kunnen worden, of in een lager tempo. Beide hebben een negatief effect op de transformatieopgave.

In de **Vermogenskamer** worden de financiële doelstellingen en randvoorwaarden van de woningcorporatie bewaakt, zoals de gewenste ontwikkeling van het eigen vermogen. De financiële doelstellingen van woningcorporaties bepalen in hoeverre en in welk tempo de strategische plannen uitgevoerd kunnen worden. Het is de vermogenskamer die de budgetten verstrekt aan de andere twee kamers. Indien blijkt dat de financiële doelstellingen onder druk komen te staan zullen de plannen in de andere twee kamers bijgesteld moeten worden of op een andere manier meer middelen gegenereerd moeten worden (Conijn & Claessens, 2013).

Kaders die van invloed zijn op de Vastgoedkamer:

- Financiële ratio's
- verhuurderheffing

Financiële ratio's:

De AW en het WSW bepalen de financiële ratio's waaraan een woningcorporatie minimaal moet voldoen. Woningcorporaties kunnen zelf kiezen of ze deze ratio's aanhouden of de ratio's voor hun interne bedrijfsvoering ophogen. De financiële doelstellingen die de woningcorporaties hanteren, bepalen uiteindelijk wat het investeringsvermogen is van de woningcorporatie. Als een woningcorporatie bijvoorbeeld een zo laag mogelijk schuld wil hebben heeft dit invloed op het investeringsvermogen van de woningcorporatie. Men zal immers meer eigen vermogen moeten inbrengen door bijvoorbeeld het verkopen van woningen. Indien er te weinig wordt verkocht of het WSW en de AW geven geen toestemming voor verkoop kan er minder geïnvesteerd worden of de woningcorporatie moet haar strategie aanpassen en meer lenen.

Verhuurderheffing

Door de verhuurderheffing moeten woningcorporaties jaarlijks een bedrag afstaan aan de overheid. De afgelopen jaren kon voor een deel het bedrag voldaan worden uit de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hierdoor zijn de huren de afgelopen jaren sterk gestegen. Er wordt met de invoering van het passend toewijzen verwacht dat woningcorporaties voldoende betaalbare woningen aanbieden. Hierdoor wordt de huurverhoging weer beperkt en/of huren verlaagd. De verhuurderheffing zal hierdoor niet alleen meer via de huurverhoging betaald kunnen worden waardoor woningcorporaties jaarlijks minder kunnen investeren, of meer woningen moeten verkopen.

3.2.1 Hypothesen

Uit voorgaande theorie kan geconcludeerd worden dat de externe omgeving in meer of mindere mate ervoor zorgt dat woningcorporaties hun strategie moeten aanpassen. In dit onderzoek wordt specifiek gekeken naar de gevolgen hiervan voor de niet-daeb woningportefeuille. De hypothese die wordt getoetst is: in de Maatschappelijke kamer hebben de meeste aanpassingen plaatsgevonden in de strategie van woningcorporaties die hebben geleid tot de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. Hierbij wordt getoetst welk aspect in de strategie is aangepast en door welke externe stakeholder(s).

Omdat we in dit onderzoek specifiek kijken naar de keuze die woningcorporaties hebben gemaakt in hun niet-daeb woningportefeuille en de mogelijke effecten hiervan voor de geliberaliseerde huurmarkt, wordt dit deel van de huurmarkt in de volgende paragraaf beschreven.

3.3 Mogelijke effecten geliberaliseerde huurmarkt

3.3.1 Huidige omvang

In 2015 was de omvang van de geliberaliseerde huurmarkt in Nederland 469.000. Hiervan wordt circa 42% verhuurd door woningcorporaties (tabel 2). De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De toenemende vraag heeft diverse oorzaken; veranderingen in woonvoorkeuren, arbeidsverhoudingen en instituties zorgen voor structurele vraagverschuivingen. Daarnaast komen vanwege de nieuwe toewijzingsregels de lagere middeninkomens amper meer in aanmerking voor sociale huurwoningen. Tevens worden er strengere eisen gesteld aan de financiering van een koopwoning. Een goed functionerende geliberaliseerde huurmarkt is daarom belangrijk om huishoudens te bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, niet een woning willen of kunnen kopen en geen toegang hebben tot de sociale huursector (Ministerie van BZK, 2016).

Tabel 2 Aantal geliberaliseerde huurwoningen verhuurd door woningcorporaties, 2015 (Blije et al., 2016).

Provincie	Aantal geliberaliseerde huurwoningen	% geliberaliseerde huurwoningen t.o.v. totaal aantal huurwoningen woningcorporaties
Groningen	4.029	5%
Friesland	1.614	2%
Drenthe	2.154	4%
Overijssel	9.506	7%
Flevoland	5.667	13%
Gelderland	18.426	8%
Utrecht	17.631	12%
Noord-Holland	46.814	11%
Zuid-Holland	58.531	11%
Zeeland	2.829	7%
Noord-Brabant	23.213	8%
Limburg	7.291	6%
Eindtotaal	197.704	9%

In het rapport De staat van de woningmarkt 2016 (2016) wordt gebruik gemaakt van een driedeling om de verschillen in de demografische- en woningmarktontwikkelingen te laten zien. De driedeling is als volgt: 1) meer gespannen regio, 2) minder gespannen regio en 3) ontspannen regio. “De grenzen worden getrokken op basis van het statistische woningtekort: een overschot of een tekort lager dan 1% is ontspannen, een tekort groter dan 2% wordt als meer gespannen aangemerkt. Tekorten tussen 1% en 2% gelden als minder gespannen” (Ministerie van BZK, 2016). Figuur 5 laat de verdeling zien.

Figuur 5 Indeling Nederland naar gespannen of ontspannen regio, Ministerie van BZK (2016).



Uit het onderzoek komende de volgende zaken naar voren (Ministerie van BZK, 2016):

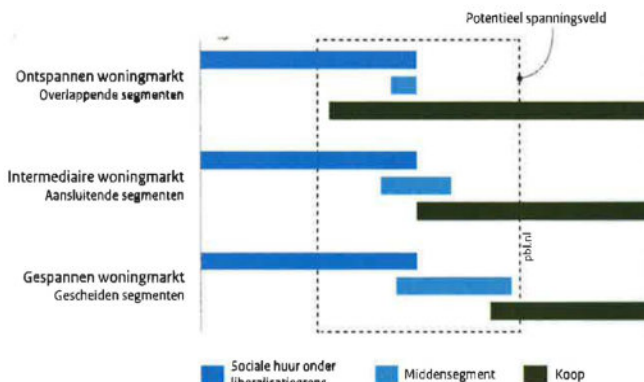
- Het aandeel koopwoningen is kleiner in gespannen regio's, terwijl het aandeel corporatiewoningen en geliberaliseerde huurwoningen groter is dan in ontspannen regio's. Dit komt overeen met de cijfers uit tabel 2. De Randstedelijke provincies hebben een hoger aandeel geliberaliseerde huurwoningen dan ontspannen provincies zoals Drenthe en Friesland.
- In gespannen regio's is zowel de goedkope scheefheid (aandeel huishoudens met een relatief lage huur in verhouding tot het inkomen) als de dure scheefheid (aandeel huishoudens met huurtoeslag inkomen in woning

boven aftoppingsgrens) een stuk hoger dan in ontspannen regio's. In gespannen regio's is het voor huishoudens met een hogere inkomen aantrekkelijker om in een sociale huurwoning te blijven wonen. Dit zorgt voor minder doorstroming in gespannen regio's.

3.3.2 Toekomstige vraag en aanbod

Verwacht wordt dat de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen de komende jaren verder zal stijgen, waarbij er regionale verschillen zijn. De vraag stijgt vooral in de gespannen regio's. Het is onzeker of het aanbod de vraag kan bijhouden (Vlak, van Middelkoop, Schilder & Eskinasi, 2017). Figuur 6 laat zien waarom de vraag vooral in de gespannen regio's toeneemt en de geliberaliseerde huursector vooral daar een belangrijke schakel is om de woningmarkt in beweging te houden. De geliberaliseerde huursector zorgt voor een opvulling tussen de sociale huursector en de koopmarkt. Het verschil tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt is groter dan in minder gespannen of ontspannen regio's, waar het makkelijker is voor de (lagere) middeninkomens om een beroep te doen op de koopmarkt.

Figuur 6 Rol van geliberaliseerde huursector in de woningmarkt, Vlak et al., (2017).

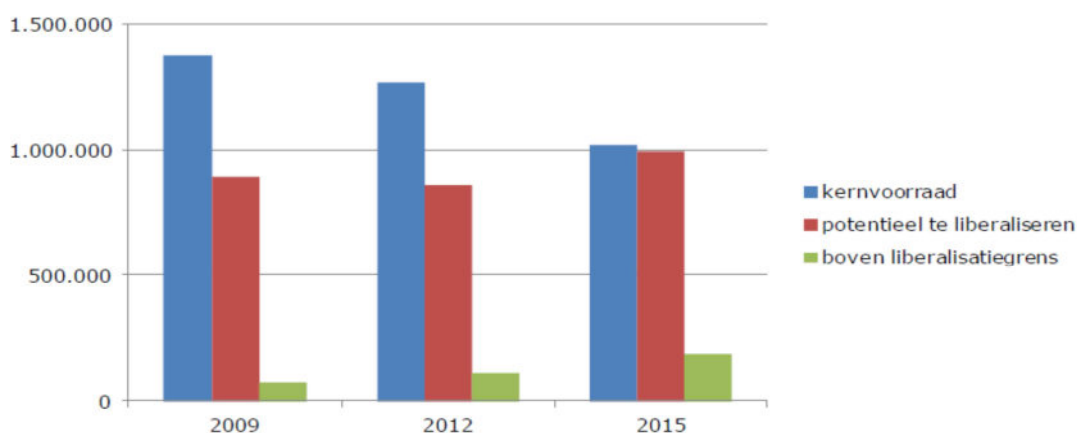


In de gespannen regio's is het verschil tussen de sociale huurmarkt en de koopmarkt te groot om voor de (lagere) middeninkomens meteen de stap naar koop te maken, zeker als iemand tijdelijk in een bepaalde regio wil wonen. De koopprijzen zijn in de gespannen regio's hoog. Voor deze groep mensen is de geliberaliseerde huurmarkt een onmisbare schakel (Vlak et al., 2017).

3.3.3 Woningbezit woningcorporaties

Zoals eerder genoemd kenmerkt het bezit van woningcorporaties zich door een goede kwaliteit volgens het woningwaarderingstelsel. Iets minder dan de helft van de woningen zijn in potentie te liberaliseren, op basis van het aantal punten (figuur 7). Op dit moment verhuren woningcorporaties ongeveer 200.000 woningen boven de liberalisatiegrens (Ministerie van BZK, 2016). Tabel 2 uit paragraaf 3.3.1. laat de verdeling naar provincie zien.

Figuur 7 Woningvoorraad van woningcorporaties naar kern- en marktvoorraad en potentieel marktvoorraad, Ministerie van BZK (2016).



3.3.4 Vergroten aanbod geliberaliseerde huurwoningen

Woningcorporaties kunnen op basis van de potentie van hun bezit een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod op de geliberaliseerde huurmarkt door (Vlak et al., 2017):

- Extra woningen overhevelen naar niet-daeb. Als de woning leegkomt wordt deze verhuurd tegen een huurprijs boven de liberalisatiegrens.
- Geliberaliseerde of in potentie te liberaliseren woningen verkopen aan beleggers.
- Het bezit juridisch splitsen op basis van de woningkwaliteit. Hierbij wordt een aparte rechtspersoon opgericht waar de niet-daeb woningen worden ondergebracht. De woningcorporatie is aandeelhouder van de vennootschap. In deze vennoot kunnen ook nieuwe niet-daeb woningen worden gebouwd of aangekocht. Inmiddels weten we dat het overgrote deel van de woningcorporaties kiest voor een administratieve scheiding. Een klein deel kiest voor de hybride variant (Aedes, 2017).

Verkoop van woningen aan beleggers komt voor. Zeker nu de markt weer aantrekt zijn beleggers zeer geïnteresseerd in het investeren in bestaand vastgoed. Vooralsnog blijkt het aanbod van woningcorporaties lager dan de vraag (Vlak et al., 2017).

3.3.5 Hypothesen

Uit voorgaande blijkt dat vooral in gespannen regio's de vraag en het aanbod naar geliberaliseerde huurwoningen ongelijk is. Woningcorporaties bezitten voldoende woningen die qua kwaliteit overgezet kunnen worden naar de niet-daeb tak en op termijn geliberaliseerd kunnen worden. De hypothesen die getoetst worden zijn: woningcorporaties in meer gespannen regio's laten hun niet-daeb woningportefeuille toenemen en grotere woningcorporaties (met meer woningen) laten hun niet-daeb woningportefeuille toenemen. Woningzoekenden die vanwege de nieuwe toewijzingsregels niet meer terecht kunnen in de goedkopere woningvoorraad van woningcorporaties vinden bij een groter aanbod van geliberaliseerde huurwoningen eerder een passende woning. De woningen die woningcorporaties in het niet-daeb zetten hebben ook voldoende kwaliteit om de huurprijs boven de € 710,68 te rechtvaardigen.

3.4 Relatie tussen de drie onderdelen

Hierboven zijn het Institutionele Hiërarchische model, het DrieKamerModel en de geliberaliseerde huurmarkt aan bod gekomen. De drie onderdelen hangen nauw met elkaar samen. Het DrieKamerModel is het model waar alles in samen komt. Op basis van de eigen positie, de invloed van de externe stakeholders en de markt vindt in de drie kamers de uitwerking van de strategie van woningcorporaties plaats. Overeenkomstig met de drie onderdelen van het Institutionele Hiërarchische model beïnvloeden de drie kamers van het DrieKamerModel elkaar. Er wordt gezocht naar de optimale uitwerking van de strategie. Wat enerzijds stabiliteit en zekerheid biedt aan degene die tot de doelgroep van de woningcorporatie behoort, maar anderzijds ook onderhevig is aan veranderingen (mede door de externe omgeving). De uitwerking van de strategie biedt hierdoor, net zoals bij het Institutionele Hiërarchische model, niet voor iedereen dezelfde voordelen. Denk bijvoorbeeld aan het doorvoeren van inkomensafhankelijke huurverhogingen, of het verminderen van het aantal niet-daeb woningen voor de lagere middeninkomens.

3.5 Conclusies

Via het Institutionele Hiërarchische model is inzichtelijk gemaakt welke invloed de externe omgeving kan uitoefenen op de strategie van woningcorporaties. De Rijksoverheid, AW en WSW zijn partijen die kaders stellen waar de woningcorporaties aan moeten voldoen. De gemeenten en huurdersorganisaties hebben sinds de invoering van de nieuwe Woningwet een grote rol gekregen. Woningcorporaties moeten zich verantwoorden voor gevoerd beleid. Andere woningcorporaties en verhuurders in het werkgebied kunnen elkaar versterken of juist concurreren met elkaar. De vraag naar sociale en geliberaliseerde huurwoningen bepaalt mede hoeveel woningen woningcorporaties nodig hebben voor welke doelgroep.

Vervolgens is via het DrieKamerModel inzichtelijk gemaakt hoe woningcorporaties de invloed van de externe omgeving verwerken in hun strategie. Het DrieKamerModel heeft laten zien dat de externe kaders kunnen leiden tot dilemma's en aanpassingen in de strategie. Woningcorporaties moeten zich volgens de Woningwet richten op hun kerntaak. Toch is het toegestaan om de niet-daeb woningportefeuille te vergroten wat op termijn een bijdrage kan leveren aan het vergroten van het aanbod van geliberaliseerde woningen. Circa de helft van het bezit van woningcorporaties is in potentie te liberaliseren. De vraag naar deze woningen neemt toe, terwijl het aanbod achterblijft.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de vragenlijst weergegeven en worden de hypothesen die op basis van de voorgaande twee hoofdstukken zijn geformuleerd getoetst. Maar eerst wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de methoden en technieken die zijn gebruikt om het onderzoek uit te voeren.

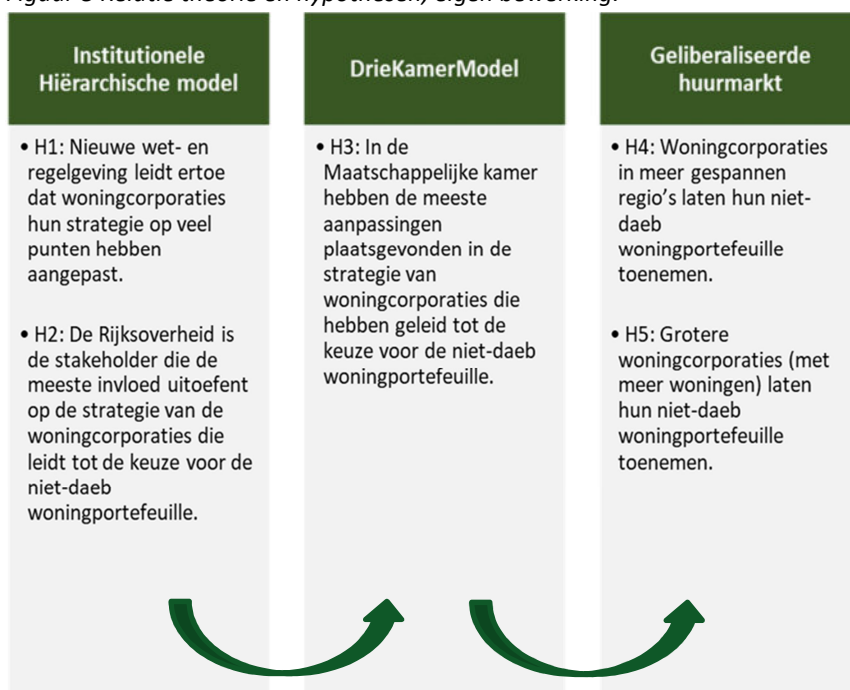
4. Methoden en technieken

Voordat in hoofdstuk 5 de onderzoeksresultaten aan de orde komen worden eerst in dit hoofdstuk de methoden, onderzoekspopulatie, steekproef en toegepaste statistische analyses beschreven.

4.1 Onderzoeksmethode- en populatie

4.1.1 Operationalisatie

Figuur 8 Relatie theorie en hypothesen, eigen bewerking.



Bovenstaand figuur geeft weer welke hypothesen uit de theorie voortvloeien en getoetst worden in het volgende hoofdstuk. De keuze voor de niet-daeb woningportefeuille komt voort uit de strategie van woningcorporaties. Met de hypothesen die getoetst worden, worden de hoofd- en deelvragen van het onderzoek beantwoord.

4.1.2 Onderzoeksmethode

Via een vragenlijst is achterhaald in hoeverre de strategie van woningcorporaties beïnvloed is door de externe omgeving en specifiek op welke manier het de niet-daeb woningportefeuille heeft beïnvloed. Aan de hand van deze resultaten worden de hypothesen getoetst en beantwoord.

Er is gekozen om een digitale vragenlijst te versturen via het programma SurveyMonkey omdat met deze methode een groter aantal woningcorporaties bereikt wordt dan met bijvoorbeeld interviews.

Met de resultaten van de vragenlijst worden zowel kwalitatieve als kwantitatieve analyses gedaan. De kwantitatieve analyses zijn gedaan met behulp van het statistische programma SPSS.

4.1.3 Onderzoekspopulatie

In Nederland zijn er op dit moment circa 337 woningcorporaties (onderzoekspopulatie). Deze woningcorporaties hebben samen in totaal een kleine 2,3 mln. woningen op basis van de gegevens uit de Oordeelsbrieven van de AW van 2016 (AW, 2016).

De steekproefomvang is vervolgens verkleind naar 264 door voornamelijk de allerkleinste woningcorporaties (tot 1.000 woningen) buiten het onderzoek te laten. Deze woningcorporaties hebben meestal een zeer beperkte niet-daeb woningportefeuille en zeer kleine organisaties zonder beleidsafdelingen. Daarnaast zijn woningcorporaties met alleen studenteneenheden ook buiten het onderzoek gelaten omdat niet-daeb geen relevant vraagstuk is bij deze organisaties. Woningcorporaties waarvan bekend is dat ze op het punt staan te fuseren of ophouden te bestaan zijn ook buiten het onderzoek gehouden. Ondanks dat de steekproefomvang kleiner is dan de onderzoekspopulatie wordt nog altijd $264 / 337 = 78\%$ van alle woningcorporaties in Nederland onderzocht. De 264 woningcorporaties hebben samen ruim 2,2 mln. huurwoningen in hun bezit (AW, 2016). Tabellen 3 en 4 laten de verdeling zien van de onderzoekspopulatie, steekproefomvang en respons naar aantal woningen en type regio.

Tabel 3 Onderzoekspopulatie versus steekproef naar aantal woningen, AW (2016) en eigen bewerking.

Aantal woningen	Onderzoekspopulatie	%	Steekproefomvang	%	Respons	%
tot 7.500	247	73%	175	66%	24	47%
7.501-15.000	56	17%	55	21%	15	29%
15.001-30.000	21	6%	21	8%	7	14%
> 30.000	13	4%	13	5%	4	8%
Onbekend	0	0%	0	0%	1	2%
Eindtotaal	337		264		51	

De steekproefomvang wijkt zoals te verwachten enigszins af van de onderzoekspopulatie voor wat betreft de categorie tot 7.500 woningen omdat de kleinste woningcorporaties buiten de steekproef zijn gelaten. Het betrouwbaarheidsniveau van de steekproef is minimaal 95% met een foutmarge van 5% (allesovermarktonderzoek, 2017)

Tabel 4 Onderzoekspopulatie versus steekproef naar type regio, Ministerie van BZK (2016) en eigen bewerking.

Type regio	Onderzoekspopulatie	%	Steekproefomvang	%	Respons	%
Meer gespannen	127	38%	94	36%	24	47%
Minder gespannen	163	48%	129	49%	21	41%
Ontspannen	47	14%	41	16%	6	12%
Eindtotaal	337		264		51	

De indeling naar type regio is gebaseerd op figuur 5, paragraaf 3.3.1 en de indeling van woningcorporaties naar woningmarktregio. Woningmarktregio's liggen soms in meerdere type regio's, bijvoorbeeld meer en minder gespannen.

In deze gevallen is gekozen voor het type regio dat het grootste gedeelte van de woningmarktregio beslaat. Deze indeling is dus niet 100% zuiver. De steekproefomvang komt bijna geheel overeen met de onderzoekspopulatie. Het betrouwbaarheidsniveau van de steekproef is minimaal 95% met een foutmarge van 5%, behalve voor de categorie meer gespannen. Daar is de foutmarge 7% (allesovermarktonderzoek, 2017).

4.1.4 De vragenlijst

De vragenlijst (bijlage 2) is uitgezet via het programma SurveyMonkey en heeft bijna 4 weken uitgestaan. Er is één herinnering verstuurd en collega's uit het eigen netwerk zijn persoonlijk benaderd om de vragenlijst in te vullen. Nadat de vragenlijst was verstuurd bleek dat 55 woningcorporaties zich hebben uitgeschreven bij SurveyMonkey. Dit betekent dat deze woningcorporaties geen vragenlijsten meer willen ontvangen via SurveyMonkey. Dit is te vergelijken met het 'Bel me niet register'. Deze corporaties hebben de vragenlijst dus niet ontvangen en zijn ook niet meer via een andere weg benaderd omdat de respons voldoende bleek.

De vragenlijst bestaat uit vier hoofdonderwerpen en 14 vragen. De hoofdonderwerpen zijn:

1) Algemeen; 2) Strategie; 3) Strategie versus veranderingen externe factoren en 4) Niet-daeb woningportefeuille. De vragen bestaan uit open vragen, meerkeuzevragen en 5 puntschaal vragen.

De vragen uit de hoofdcategorieën 'strategie' en 'strategie versus veranderingen externe factoren' bestaan vooral uit 5 puntschaal vragen. Er is gekozen voor dit type vraagstelling omdat hiermee de meeste informatie verzameld wordt op een relatief makkelijke en snelle manier. Strategie is immers een breed begrip. De vragen zijn daarnaast gekoppeld aan de literatuur. Er wordt allereerst gevraagd naar welke thema's van belang zijn geweest voor de huidige strategie. Alle thema's komen voort uit het DrieKamerModel en zijn te koppelen aan één van de drie kamers van het model.

Daarna wordt er gevraagd welke aspecten geleid hebben tot een aanpassing van de strategie. De aspecten die genoemd zijn komen voort uit het Institutioneel Hiërarchische model en zijn te herleiden naar de stakeholders genoemd in het model.

De laatste vraag over de strategie heeft betrekking op wat aangepast is in de strategie van woningcorporaties. Alle onderdelen in deze vraag komen ook weer voort uit het DrieKamerModel en zijn te koppelen aan één van de drie kamers. Hieruit vloeit de tactisch uitwerking van de strategie. Met deze drie vragen kan een groot deel van de literatuur getoetst worden.

De vragen over de niet-daeb woningportefeuille (onderdeel 4 van de vragenlijst) zijn meerkeuzevragen. Hiervoor is gekozen omdat de reden(en) waarom een woningcorporaties haar niet-daeb woningportefeuille laat toe- of afnemen beperkt zijn. De antwoordmogelijkheden zijn een combinatie van alle drie de onderdelen van hoofdstuk 3.

4.2 Statistische analyses

In het volgende hoofdstuk wordt via een vijftal hypothesen de literatuur getoetst aan de empirie. Dit wordt gedaan aan de hand van diverse statistische analyses. In onderstaand kader wordt een korte beschrijving gegeven van de gebruikte analyses (de Vocht, 2016).

- **Beschrijvende statistiek:** via grafieken en tabellen worden de onderzoeksgegevens geordend en gepresenteerd.
- **Correlatie:** dit geeft de lineaire samenhang weer tussen twee variabelen (niet causaal).
- **Enkelvoudige lineaire regressie*:** hiermee wordt de causale relatie tussen een afhankelijke variabele (Y) en een onafhankelijke variabele (X) onderzocht. De onafhankelijke variabele beïnvloedt de afhankelijke variabele. Hierbij zijn drie onderdelen van belang:
 1. **R Square:** is de determinatie coëfficiënt. Deze geeft het percentage verklaarde variantie in Y door X weer. Hoe groter de waarde van de R Square, des te hoger het aandeel verklaarde variantie is.
 2. **B (Beta, unstandardized):** bij een enkelvoudige regressie is Beta gelijk aan de correlatie coëfficiënt (R).
 3. **Sig.:** deze geeft de p-waarde (overschrijdingskans) aan. Dit geeft aan of het regressiemodel significant is. In de regressie analyses in dit onderzoek is de uitkomst significant als Sig. <0,05. Hiermee kan dus met 95% zekerheid gezegd worden dat de uitkomst significant is.
- **Chi-Square toets**:** met deze toets wordt onderzocht of er een statistisch significant verband bestaat tussen twee variabelen. De nulhypothese is dat er geen verband is. Deze toets geeft geen indicatie over de sterkte van het verband. Dit doet Phi en Cramer's V.
- **Phi en Cramer's V:** deze geeft de sterkte van het verband weer. Bij 0 is er geen verband en bij 1 is een perfect verband.

* Regressie analyses worden normaal gesproken uitgevoerd voor onderzoeken met minimaal 150 respondenten. In dit onderzoek zijn er 51 respondenten. Om de kans op meer significante uitkomsten te vergroten is op advies van Martijn Droes van de UvA (2017) de dataset zodanig gemanipuleerd dat het aantal waarnemingen is vergroot. Bij de vragen 7, 8 en 9 uit de vragenlijst is per vraag gekeken welke antwoordmogelijkheden een hoge significante samenhang met elkaar hadden. Vervolgens zijn deze antwoordmogelijkheden onder elkaar gezet, waardoor er een dataset van minimaal 100 respondenten ontstond. Omdat bleek dat er op basis van deze datasets geen andere significante uitkomsten kwamen zijn de regressie analyses uitgevoerd met de originele dataset met 51 respondenten.

** De Chi-square toetsen worden in paragraaf 5.4 uitgevoerd. Op basis van de originele dataset wordt niet voldaan aan de voorwaarden van de toets. Meer dan 20% van de verwachte cel frequenties ligt tussen de 0 en 5. Vandaar dat ook bij deze toets de dataset zodanig gemanipuleerd is dat het aantal waarnemingen vergroot is. Op basis van de gemanipuleerde datasets voldoen een aantal Chi-square toetsen wel aan de voorwaarden van deze toets.

In het volgende hoofdstuk worden de statistische analyses uitgevoerd om de hypothesen voortvloeiend uit de literatuur te toetsen.

5. Empirisch onderzoek: data en analyse

In dit hoofdstuk komt het empirische onderzoek aan de orde. Op basis van de eerdere hoofdstukken wordt aan de hand van de resultaten en de analyses van het empirisch onderzoek antwoord gegeven op de hypothesen.

In totaal hebben 51 woningcorporaties de vragenlijst ingevuld. Dit is een respons van 19,3%. Tezamen hebben deze woningcorporaties 561.448 huurwoningen (25,1%) in hun bezit. In de volgende paragrafen worden de onderzoekresultaten weergegeven op basis van de vier hoofdonderwerpen van de vragenlijst: 1) Algemeen; 2) Strategie; 3) Strategie versus veranderingen externe factoren en 4) Niet-daeb woningportefeuille.

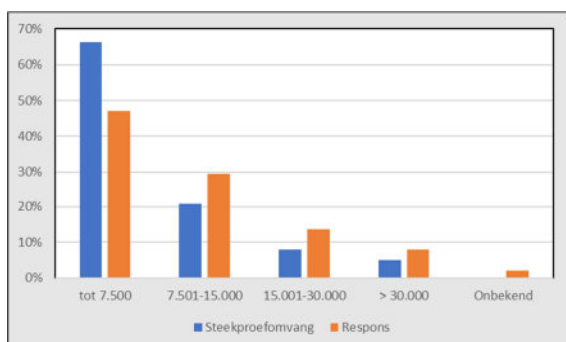
5.1 Algemeen

In het eerste gedeelte van de vragenlijst zijn algemene vragen gesteld, zoals in welke woningmarktregio de woningcorporatie ligt en het aantal woningen naar huurprijsklassen en WWS-punten.

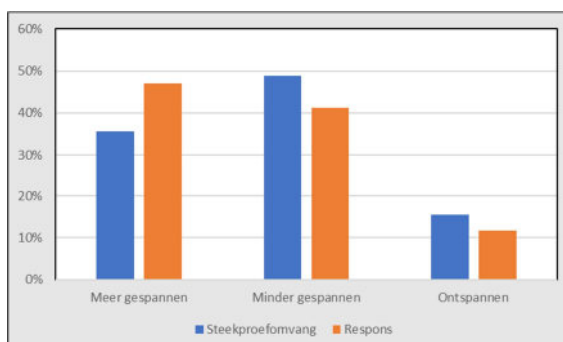
Figuren 9 en 10 laten de verdeling van de steekproefomvang en respons zien naar aantal woningen en type regio. Zoals ook al in hoofdstuk 4 geconcludeerd is, zijn de verdelingen niet geheel gelijk vertegenwoordigd. Naar aantal woningen zijn de kleinere woningcorporaties tot 7.500 woningen ondervertegenwoordigd. De overige categorieën zijn oververtegenwoordigd. Naar type regio is de meer gespannen regio oververtegenwoordigd en de twee andere regio's ondervertegenwoordigd.

Om de uitkomsten van de vragenlijst representatiever te krijgen is voor alle (statistische) analyses, grafieken en tabellen in dit hoofdstuk de responsverdeling zodanig aangepast dat die voor wat betreft de omvang van de portefeuille gelijk is aan die van de steekproefomvang.

Figuur 9 Steekproefomvang versus respons naar aantal woningen, eigen bewerking.



Figuur 10 Steekproefomvang versus respons naar Type regio, eigen bewerking.



Woningmarktregio's

Op basis van de reacties blijkt dat het overgrote deel van de respondenten in één woningmarktregio bezit heeft (84%). Twee respondenten met respectievelijk 32.000 en 3.200 woningen buiten het woningmarktgebied geven aan dat dit aantal gelijk blijft.

Twee respondenten met respectievelijk 62 en 534 woningen buiten het eigen woningmarktgebied geven aan dat ze dit aantal gaan afbouwen.

Aantal woningen nu en in toekomst

Tabel 5 Diverse resultaten in percentages van het totaal (huidige situatie), eigen bewerking.

Onderwerp	% van totaal
% woningen < € 710,68	95%
% woningen > €710,68	5%
% woningen > 145 WWS-punten	50%
% woningen > 185 WWS-punten	14%

Tabel 5 laat zien dat het percentage huurwoningen dat potentieel te liberaliseren is (50%) nog hoger ligt dan het landelijke gemiddelde van 40%. 14% van het aantal huurwoningen heeft zelfs een (zeer) hoge huurpotentie. De huurprijs bij 185 punten is € 922,37 (prijspeil 2017). Ook blijkt dat weliswaar de helft van het woningbezit tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd mag worden, maar 'slechts' 5% van de woningen op dit moment ook daadwerkelijk verhuurd worden tegen een geliberaliseerde huurprijs.

Naast de huidige situatie is in de enquête ook gevraagd naar de toekomstige situatie (tabel 6). Omdat de verwachting was dat niet alle woningcorporaties deze informatie paraat hadden en de kans hierdoor groter was dat respondenten de vragenlijst niet verder zouden invullen, kon men in plaats van getallen ook invullen of men een toe- of afname verwachtte. Uit de resultaten blijkt dat het merendeel van de woningcorporaties het aantal woningen met een huurprijs boven de € 710,68 laat afnemen (44%). 19% van de woningcorporaties gaat meer huurwoningen met een huurprijs boven de € 710,68 verhuren. 37% laat het aantal woningen gelijk. Helaas is het onbekend om hoeveel woningen het gaat.

Tabel 6 Diverse resultaten in percentages van het totaal in de toekomst (2027), eigen bewerking.

Onderwerp	Toename	Gelijk	Afname	Geen doelstelling of nntb
% woningen < € 710,68	50%	20%	26%	4%
% woningen > €710,68	19%	37%	44%	0%
% woningen > 145 WWS-punten	45%	29%	10%	16%
% woningen > 185 WWS-punten	22%	27%	39%	12%
% totaal huurwoningen	54%	31%	14%	1%

Alhoewel het merendeel van de woningcorporaties het aantal woningen met een huurprijs boven de € 710,68 laat afnemen, verwacht het merendeel van de woningcorporaties dat het aantal huurwoningen met 145 WWS-punten of meer toeneemt in de toekomst (45%).

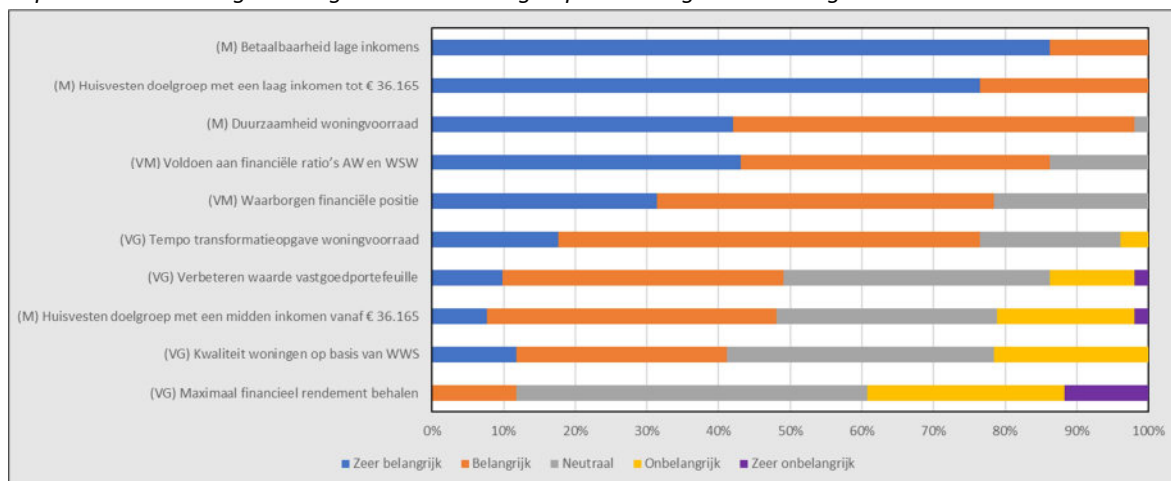
Uit de toelichting op de antwoorden gaven een aantal woningcorporaties aan dat dit het gevolg is van het investeren in de energetische kwaliteit van woningen. Het merendeel van de woningcorporaties geeft wel aan dat het aantal woningen met meer dan 185 WWS-punten afneemt in de toekomst (39%). Hier is verder geen toelichting op gegeven. Geconcludeerd wordt dat de kwaliteit van de woningen op basis van het woningwaarderingstelsel verder toeneemt. Daarnaast blijkt dat 50% van de woningcorporaties verwacht dat het aantal woningen met een huurprijs tot € 710,68 toeneemt. Alhoewel er geen aantallen bekend zijn is de verwachting dat het aandeel sociale huurwoningen verder toeneemt.

5.2 Strategie woningcorporaties

In het tweede gedeelte van de vragenlijst is gevraagd welke onderwerpen van belang zijn geweest bij het bepalen van de huidige strategie (figuur 11). Veel thema's blijken belangrijk. De allerbelangrijkste zijn: betaalbaarheid lage inkomens, het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot € 36.165 en duurzaamheid van de woningvoorraad. Meer dan 95% van de woningcorporaties geeft aan dat deze thema's van belang zijn bij het bepalen van de huidige strategie. Op basis hiervan wordt aangenomen dat woningcorporaties bij hun strategie bepaling zich veelal richten op hun kerntaak.

Andere belangrijke thema's zijn het voldoen aan de financiële ratio's van het AW en WSW, het waarborgen van de financiële positie en het tempo van de transformatieopgave. Maximaal rendement behalen blijkt verreweg het minst belangrijke voor het bepalen van de strategie. Dit is niet verrassend omdat woningcorporaties sociale huurwoningen verhuren en vaak minder huur vragen dan maximaal is toegestaan. Dit werd ook al duidelijk in de vorige paragraaf. 50% van de woningcorporaties heeft woningen die tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd mogen worden, maar 'slechts' 5% van de woningen worden daadwerkelijk verhuurd tegen een geliberaliseerde huurprijs.

Figuur 11 Reacties op vraag 7: In welke mate zijn onderstaande thema's belangrijk geweest voor het bepalen van de huidige strategie van uw woningcorporatie? Eigen bewerking.



DrieKamerModel

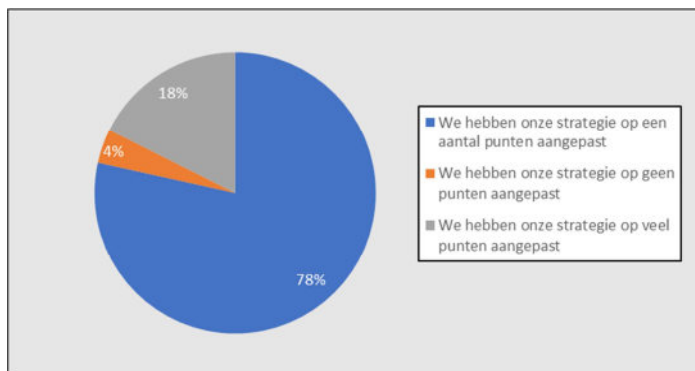
Alle thema's in figuur 11 zijn in te delen in één van de drie kamers van het DrieKamerModel. Voor elke thema is met de afkortingen M (Maatschappelijke kamer), VG (Vastgoedkamer) of VM (Vermogenskamers) aangegeven tot welke kamer het thema behoort. Alle drie de kamers zijn belangrijk voor woningcorporaties. De Vermogenskamer kent budgetten toe aan de andere twee kamers. Op basis van de financiële positie en doelstellingen van de woningcorporatie wordt in de Vastgoedkamer de wensportefeuille gerealiseerd volgens een bepaalde transformatiesnelheid (nieuwbouw, sloop, renovatie, verkoop en aankoop). In de Maatschappelijke kamer wordt onder meer het doelgroepenbeleid uitgewerkt. Figuur 11 laat zien dat voor alle woningcorporaties betaalbaarheid en het huisvesten van lage inkomensgroepen het belangrijkste is, overeenkomstig met hun kerntaak.

5.3 Invloed externe factoren strategie woningcorporaties

Het derde onderdeel van de vragenlijst heeft betrekking op welke externe aspecten er toe geleid hebben dat woningcorporaties hun strategie hebben aangepast en op welke manier.

Veel of weinig aangepast in strategie?

Figuur 12 Reacties op vraag 10: In hoeverre vindt u dat de strategie van uw woningcorporatie is aangepast door de hervormingen die de Rijksoverheid in de afgelopen kabinetsperiode heeft doorgevoerd? Eigen bewerking



Op basis van figuur 12 wordt geconcludeerd dat een ruime meerderheid van de woningcorporaties haar strategie op een aantal punten heeft aangepast. 4% van de woningcorporaties geeft aan haar strategie niet te hebben aangepast door de hervormingen die de Rijksoverheid heeft doorgevoerd

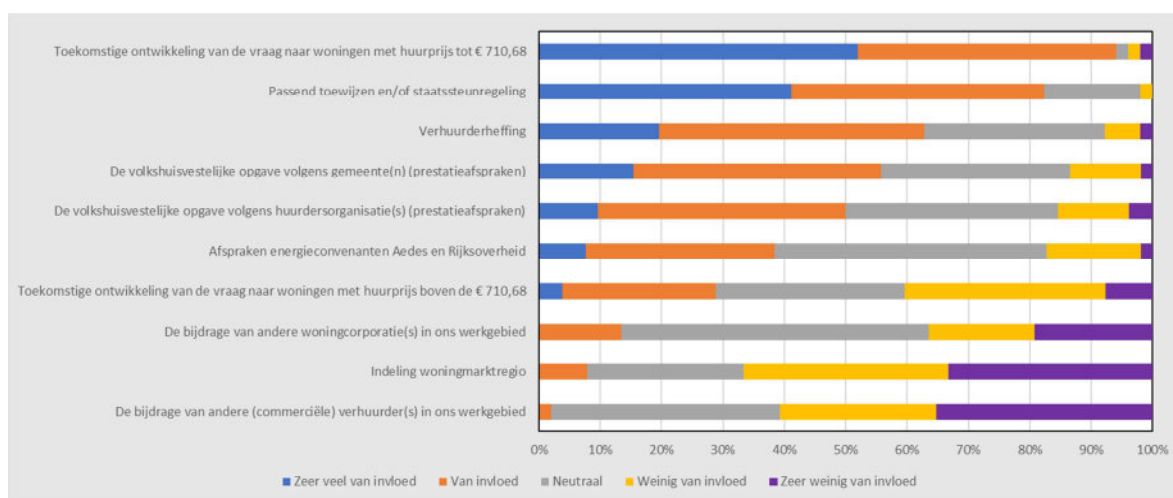
in de afgelopen kabinetsperiode. 18% van de woningcorporaties geeft aan hun strategie op veel punten aangepast te hebben. De hypothese 'H1: nieuwe wet- en regelgeving leidt ertoe dat woningcorporaties hun strategie op veel punten hebben aangepast' wordt hiermee verworpen. De hervormingen van de Rijksoverheid hebben invloed gehad, maar de meeste woningcorporaties hebben hierdoor niet hun gehele strategie hoeven aan te passen. Het merendeel van de woningcorporaties heeft een strategie die al past binnen het Rijksbeleid.

Welke externe factoren hebben geleid tot een aanpassing van de strategie?

Vervolgens is vraag welke externe factoren geleid hebben tot een verandering van de strategie en op welke thema's van de strategie. In de vragenlijst is de aan de hand van 10 externe factoren gevraagd in hoeverre ze geleid hebben tot een verandering van de strategie. Deze externe factoren zijn te koppelen aan de stakeholders die benoemd zijn in het Institutionele Hiërarchische model.

Dit zijn de Rijksoverheid, gemeenten, huurdersorganisaties, andere woningcorporaties, andere commerciële verhuurders en de markt. De stakeholders AW en WSW komen niet specifiek terug in deze vraag. In de vorige paragraaf is geconcludeerd dat de financiële ratio's die worden opgelegd door de AW en het WSW van belang zijn voor het bepalen van de huidige strategie van woningcorporaties.

Figuur 13 Reacties op vraag 8: In welke mate hebben onderstaande aspecten geleid tot en aanpassing van de strategie van uw woningcorporatie? Eigen bewerking.



Op basis van figuur 13 wordt geconcludeerd dat de strategie van woningcorporaties vooral wordt beïnvloed door de externe stakeholders: Rijksoverheid, gemeenten, huurderorganisaties en de markt (ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen). De bijdrage van andere woningcorporaties en commerciële verhuurders heeft weinig effect op de strategie van de woningcorporaties, alsmede de indeling van de woningmarktregio die door Rijksoverheid is bepaald. Dit laatste is te verklaren doordat maar weinig respondenten in meerdere woningmarktregio's werkzaam zijn. De ontwikkeling van de vraag naar vrije sector huurwoningen heeft voor sommige woningcorporaties invloed gehad op de strategie.

Statistische analyses

Hierna worden verschillende statistische analyses uitgevoerd om de hypothesen te toetsen. In paragraaf 4.2 zijn de statistisch analyses kort toegelicht.

Correlaties

Correlatietabel 1 (bijlage 3) geeft de samenhang weer tussen de antwoordmogelijkheden van de vraag 'welke aspecten van belang zijn geweest bij het bepalen van de huidige strategie' en de antwoordmogelijkheden van de vraag 'welke aspecten hebben geleid tot een aanpassing van de strategie'.

Vooral de verhuurderheffing (Rijksoverheid) laat significante correlaties zien, alsook de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar geliberaliseerde woningen en de indeling woningmarktregio's (Rijksoverheid). De stakeholders zoals gemeenten en huurderorganisaties laten minder significante correlaties zien.

Enkelvoudige regressie analyses

Nu we weten welke antwoordmogelijkheden (variabelen) met elkaar samenhangen, onderzoeken we of het verband ook causaal is. Door middel van enkelvoudige regressie analyses kunnen we onderzoeken welke externe factoren uit figuur 13 invloed hebben gehad op de thema's die van belang zijn geweest voor het bepalen van de huidige strategie van de woningcorporaties (figuur 11). Tabel 7 geeft de uitkomsten weer van de uitgevoerde enkelvoudige regressie analyse. Alleen de significante (Sig. <0,05) verbanden zijn weergegeven. Alle verbanden zijn positief.

In bijlage 4 zijn de output tabellen van deze enkelvoudige regressie analyses te vinden.

Op basis van de uitkomsten van de regressie analyses wordt geconcludeerd dat de hypothese 'H2: de Rijksoverheid is de stakeholder die de meeste invloed uitoefent op de strategie van de woningcorporaties die leidt tot de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille' verworpen kan worden. De Rijksoverheid is de stakeholder die op de meeste onderdelen van de strategie invloed uitoefent, maar niet op het onderdeel dat direct te maken heeft met de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille, namelijk het huisvesten van de doelgroep met een middeninkomen vanaf € 36.165.

De Rijksoverheid oefent de meeste invloed uit op de strategie van woningcorporaties. Dit doet ze vooral via de verhuurderheffing. Jaarlijks moeten woningcorporaties deze heffing betalen uit middelen die voorheen ingezet werden om te investeren of de huren betaalbaar te houden. De verhuurderheffing zet de betaalbaarheid onder druk doordat de heffing via een hogere huurverhoging wordt doorbelast aan de huurders.

De Rijksoverheid oefent ook invloed uit op de strategie via de toewijzingsregels. Dat de toewijzingsregels invloed uitoefenen op de financiële ratio's en het maximaal financieel rendement is te verklaren doordat deze onder druk komen te staan vanwege een nieuw huurprijsbeleid van de woningcorporaties. Door de toewijzingsregels verhuren woningcorporaties meer woningen tegen een lagere huurprijs.

De Rijksoverheid oefent ook invloed uit op de strategie via de indeling van de woningmarktregio's. Dit aspect heeft invloed op het tempo van de transformatieopgave, de kwaliteit van de woningen op basis van het WWS en de waarborging van de financiële positie. Een verklaring voor deze significante verbanden kan zijn dat door de indeling van de woningmarktregio's woningcorporaties hun plannen hebben moeten bijstellen, wat gevolgen kan hebben voor de financiële positie.

Daarnaast oefent de Rijksoverheid invloed uit op de strategie via de energieconvenanten. Woningcorporaties moeten flink investeren in de energetische kwaliteit van hun woningvoorraad. De duurzaamheidsstrategie moet echter passen binnen de financiële ratio's.

De markt oefent invloed uit op de strategie van de woningcorporaties via de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar zowel sociale als geliberaliseerde huurwoningen. Woningcorporaties nemen bij het bepalen van het aantal betaalbare- en geliberaliseerde huurwoningen voor de verschillende doelgroepen de marktontwikkelingen in ogenschouw.

Tabel 7 Uitkomsten regressieanalyses, SPSS, eigen bewerking.

Afhankelijke variabele (y)	Onafhankelijke variabele (x)	R Square	Beta	Sig
Betaalbaarheid lage inkomens	Toekomstige ontwikkeling vraag sociale huurwoningen (< € 710,68)	7,6%	0,122	0,051
Betaalbaarheid lage inkomens	Verhuurderheffing	8,2%	0,105	0,042
Huisvesten doelgroep met inkomen tot € 36.165	Bijdrage commerciële verhuurders in werkgebied	7,7%	-0,131	0,048
Huisvesten doelgroep met midden inkomen vanaf € 36.165	Toekomstige ontwikkeling vraag geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68)	19,2%	0,393	0,001
Tempo transformatieopgave woning voorraad	Indeling woningmarktregio	13,3%	0,282	0,008
Tempo transformatieopgave woning voorraad	Toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68)	10,8%	0,237	0,019
Tempo transformatieopgave woning voorraad	Bijdrage commerciële verhuurders in werkgebied	7,8%	0,225	0,046
Kwaliteit woning op basis van WWS	Indeling woningmarktregio	15,0%	0,380	0,005
Duurzaamheid woningvoorraad	Afspraken energieconvenanten Aedes en Rijksverheid	20,5%	0,285	0,001
Maximaal financieel rendement behalen	Passend toewijzen en/of staatssteunregeling	10,5%	0,348	0,020
Waarborgen financiële positie	Indeling woningmarktregio	7,8%	0,214	0,047
Waarborgen financiële positie	Verhuurderheffing	32,6%	0,447	0,000
Voldoen financiële ratio's AW en WSW	Afspraken energieconvenanten Aedes en Rijksverheid	12,5%	0,285	0,011
Voldoen financiële ratio's AW en WSW	Passend toewijzen en/of staatssteunregeling	22,1%	0,410	0,000
Voldoen financiële ratio's AW en WSW	Volkshuisvestelijke opgave volgens gemeenten	8,0%	0,214	0,044
Voldoen financiële ratio's AW en WSW	Volkshuisvestelijke opgave volgens huurders	17,4%	0,309	0,002
Voldoen financiële ratio's AW en WSW	Verhuurderheffing	17,5%	0,313	0,002

Ook blijkt er een significant verband te zijn tussen de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar geliberaliseerde woningen en het tempo van de transformatiesnelheid. Een verklaring voor dit verband zou kunnen zijn dat woningcorporaties hun transformatiesnelheid willen versnellen door geliberaliseerde huurwoningen te verkopen. Met de opbrengst van deze verkopen kan de transformatiesnelheid worden verhoogd (meer geld voor nieuwbouw, e.d.).

Huurdersorganisaties en gemeenten oefenen ook invloed uit op de strategie van woningcorporaties. Er is een significant verband tussen deze stakeholders en de financiële ratio's. Op basis van de bestedingsruimte van de woningcorporatie worden de activiteiten bepaald. De bestedingsruimte moet passen binnen de financiële ratio's. Gemeenten en huurders oefenen invloed uit op de activiteiten die woningcorporaties uitvoeren.

Commerciële verhuurders blijken ook invloed uit te oefenen op de strategie van woningcorporaties. Een verklaring voor deze significante verbanden zou kunnen zijn dat hoe actief een commerciële verhuurder is binnen het werkgebied van een woningcorporatie, mede bepaalt welke activiteiten een corporatie uitvoert. Bijvoorbeeld als een commerciële verhuurder zorgt voor voldoende aanbod van geliberaliseerde huurwoningen hoeft een woningcorporatie dit deel van de markt niet te bedienen. Opvallend is dat er geen significant verband is gevonden tussen één van de thema's van de strategiebepaling en de bijdrage die andere woningcorporaties leveren in het werkgebied.

Institutionele Hiërarchische model

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de manier waarop via het Institutionele Hiërarchische model de relaties tussen de externe stakeholders en woningcorporaties zijn beschreven veelal door het empirisch onderzoek worden gesteund. De Rijksoverheid blijkt de meeste invloed uit te oefenen op de strategie van woningcorporaties. Dit is geen verrassende uitkomst omdat wet- en regelgeving sturend is. Toch blijkt dat de Rijksoverheid niet direct de strategie van woningcorporaties beïnvloedt voor wat betreft de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. Een verklaring hiervoor kan zijn dat de Rijksoverheid alleen heeft bepaald dat woningcorporaties hun woningbezit moeten scheiden in daeb en niet-daeb. Wat woningcorporaties vervolgens doen met hun niet-daeb woningportefeuille (toe- of toenemen) is hun eigen keuze (die door andere externe factoren wordt beïnvloed). In de volgende alinea wordt onderzocht *hoe* de strategie is aanpast door de externe factoren.

Wat is aangepast in de strategie van woningcorporaties?

Figuur 14 geeft aan hoe de verschillende aspecten van de strategie zijn aangepast. Alle thema's zijn in te delen in één van de drie kamers van het DrieKamerModel. Voor elke thema is met de afkortingen M (Maatschappelijke kamer), VG (Vastgoedkamer) of VM (Vermogenskamers) aangegeven in welke kamer de tactische uitwerking en aanpassing van de strategie plaatsvindt.

Het blijkt dat bij behoorlijk wat thema's de strategie veelal gelijk is gebleven. Geconcludeerd wordt dat een groot deel van de woningcorporaties een strategie heeft die past binnen het overheidsbeleid. Dit komt overeen met de uitkomsten van figuur 12, waar geconcludeerd is dat het merendeel van de woningcorporaties op een aantal punten haar strategie heeft aangepast.

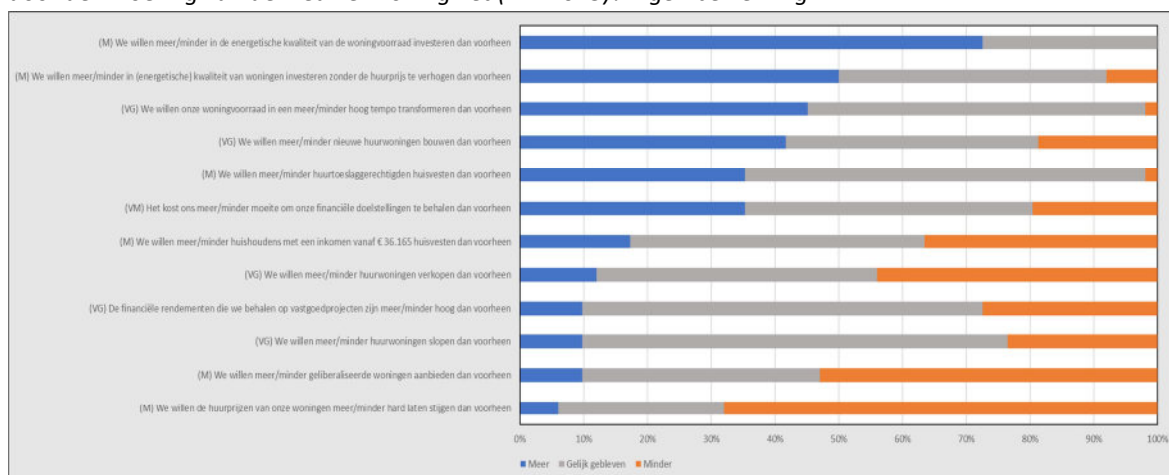
Thema's die door een ruime meerderheid van de woningcorporaties zijn aangepast, zijn:

- Meer investeren in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad (73%).
- Minder hard de huurprijzen van woningen laten stijgen (67%).

Thema's die ook aangepast zijn, maar door een minder aantal woningcorporaties zijn:

- Minder geliberaliseerde woningen aanbieden (53%).
- Vaker investeren in de energetische kwaliteit van woningen zonder de huurprijs te verhogen (50%).
- In een hoger tempo de woningvoorraad transformeren (45%).
- Minder huurwoningen verkopen (44%).

Figuur 14 Reacties op vraag 9: Kunt u aangeven wat aangepast is in de strategie van uw woningcorporatie door de invoering van de nieuwe Woningwet (1-7-2015)? Eigen bewerking.



Correlaties

Correlatietabel 2 (bijlage 5) geeft de samenhang weer tussen de antwoordmogelijkheden van de vraag 'welke aspecten tot een aanpassing van de strategie hebben geleid' en de antwoordmogelijkheden van de vraag 'wat aangepast is in de strategie van de woningcorporaties'. Vooral aanpassingen in de te huisvesten doelgroepen (huurtoeslaggerechtigden en lagere middeninkomens) en de ontwikkeling van de huurprijzen laten significante correlaties zien.

Enkelvoudige regressie analyses

Nu we weten welke antwoordmogelijkheden (variabelen) met elkaar samenhangen onderzoeken we of het verband ook causaal is. Door middel van enkelvoudige regressie analyses kunnen we onderzoeken hoe de verschillende antwoordmogelijkheden uit de vraag 'wat is aangepast in de strategie' (figuur 14) verklaard worden door de antwoordmogelijkheden uit de vraag 'welke aspecten geleid hebben tot een aanpassing van de strategie' (figuur 13). Tabel 8 geeft de uitkomsten weer van de uitgevoerde enkelvoudige regressie analyses. Alleen de significante (Sig. <0,05) verbanden zijn weergegeven. Het merendeel van de verbanden zijn positief.

In bijlage 6 zijn de output tabellen van deze enkelvoudige regressie analyses te vinden.

Op basis van de uitkomsten van de regressie analyses wordt geconcludeerd dat de hypothese 'H3: in de Maatschappelijke kamer hebben de meeste aanpassingen plaatsgevonden in de strategie van woningcorporaties die hebben geleid tot de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille' aangenomen kan worden.

Aanpassingen in de strategie hebben voornamelijk plaatsgevonden in de Maatschappelijke kamer en dan vooral rondom het huisvesten van de verschillende doelgroepen. Welke doelgroepen de woningcorporaties huisvesten heeft gevolgen voor de keuze in de niet-daeb woningportefeuille.

Als we de uitkomsten van deze analyses vergelijken met de uitkomsten van tabel 7 blijkt dat bij de bepaling van de strategie vooral de Rijksoverheid invloed uitoefent en bij het aanpassen van de strategie vooral de andere stakeholders invloed uitoefenen (huurdersorganisaties, gemeenten, andere woningcorporaties, commerciële verhuurders en de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen). De strategie van de woningcorporaties wordt in de verschillende kamers op tactisch niveau uitgewerkt. Hierbij kunnen gemeenten en huurdersorganisaties via de prestatieafspraken invloed uitoefenen. Zij kunnen aangeven of ze vinden dat woningcorporaties meer of minder huurtoeslaggerechtigden moeten huisvesten en hoe de huurprijzen zich moeten ontwikkelen. Overeenkomstig met de conclusies die getrokken zijn uit tabel 7 blijkt dat de Rijksoverheid bij het aanpassen van de strategie op de onderdelen die direct te maken hebben met de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille geen invloed uitoefent (huisvesten van de doelgroep met een inkomen vanaf € 36.165 en aanbieden van geliberaliseerde huurwoningen).

Verder blijken er wederom meerdere significante verbanden te zijn met de bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied. Deze stakeholder oefent invloed uit op het aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden, de stijging van de huurprijzen en het investeren in de (energetische) kwaliteit zonder de huurprijs te verhogen. Hoe actiever de bijdrage van commerciële verhuurders in een werkgebied, hoe meer huurtoeslaggerechtigden een woningcorporatie huisvest, hoe minder hard men de huurprijzen laat stijgen en hoe vaker men investeert in energetische kwaliteit van de woningvoorraad zonder de huurprijs te verhogen. Zoals eerder benoemd, als commerciële verhuurders zorgen voor voldoende aanbod van geliberaliseerde huurwoningen, hoeven woningcorporaties minder actief te zijn in dit gedeelte van de markt en richten woningcorporaties zich meer op hun kerntaak.

Andere woningcorporaties in het werkgebied hebben ook invloed op de aanpassing van de strategie voor wat betreft de doelgroepen die gehuisvest worden. Indien er meerdere woningcorporaties werkzaam zijn in één gebied vindt onderlinge afstemming plaats wat de bijdrage van elke corporatie is aan het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente.

De ontwikkeling van de vraag naar huurwoningen met een huurprijs boven de € 710,68 oefent invloed uit op het aantal te huisvesten mensen met een lager middeninkomen en het aantal geliberaliseerde huurwoningen dat wordt aangeboden. Hoe groter de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen, hoe sneller woningcorporaties kiezen om ook de lagere middeninkomens te bedienen en meer van deze woningen te verhuren.

Tabel 8 Uitkomsten regressieanalyses, SPSS, eigen bewerking.

Afhankelijke variabele (y)	Onafhankelijke variabele (x)	R Square	Beta	Sig
Aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden	Volkshuisvestelijke opgave volgens huurders (via de prestatieafspraken)	7,7%	0,155	0,048
Aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden	Bijdrage van andere woningcorporaties in het werkgebied	12,8%	0,198	0,010
Aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden	Bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied	9,6%	0,178	0,027
Huisvesten doelgroep met inkomen vanaf € 36.165	Toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68)	21,3%	0,324	0,001
Huisvesten doelgroep met inkomen vanaf € 36.165	Bijdrage van andere woningcorporaties in het werkgebied	9,4 %	-0,231	0,029
Stijging van de huurprijzen	Volkshuisvestelijke opgave volgens gemeenten (via de prestatieafspraken)	12,9%	-0,238	0,011
Stijging van de huurprijzen	Bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied	12,7%	-0,231	0,012
Aanbieden van geliberaliseerde huurwoningen	Toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68)	13,2%	0,236	0,009
Investeren in de (energetische) kwaliteit zonder de huurprijs te verhogen	Bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied	8,5%	0,204	0,038
Investeren in de (energetische) kwaliteit van woningen	Passend toewijzen en/of staatssteunregeling	8,1%	0,159	0,043
Verkoop	Passend toewijzen en/of staatssteunregeling	8,0%	-0,241	0,046
Verkoop	Toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68)	7,7%	0,188	0,050

Er is een significant verband tussen de ontwikkeling van de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen en het aantal te verkopen woningen. Woningcorporaties vergroten dus niet per definitie hun geliberaliseerde woningvoorraad om de lagere middeninkomens te huisvesten. Een andere optie om deze doelgroep te huisvesten is om meer woningen te verkopen. Hiermee wordt het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen niet groter.

De Rijksoverheid oefent alleen via de toewijzingsregels invloed uit. Er is een significant negatief verband tussen de toewijzingsregels en het aantal te verkopen woningen. Om meer woningen passend toe te wijzen verkopen woningcorporaties minder woningen. Dit betekent dat wanneer een woning vrijkomt deze weer opnieuw wordt verhuurd in plaats van verkocht.

Opvallend is dat er geen significant verband is gevonden tussen de toewijzingsregels en het aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden. (R Square=0,057; B=0,157; Sig.=0,092). Alhoewel in figuur 13 door de meeste woningcorporaties is aangegeven dat de toewijzingsregels (zeer) veel invloed hebben gehad op de strategie blijkt er een minder sterk significant verband te zijn (in dit onderzoek worden alleen de uitkomsten onderzocht met een Sig. <0,05). In figuur 14 is te zien dat het merendeel van de woningcorporaties hetzelfde aantal huurtoeslaggerechtigden huisvest dan voorheen. De strategie voldeed dus al grotendeels aan het beleid van de Rijksoverheid.

Ook is er geen significant verband gevonden tussen het aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden en de toekomstige vraag naar sociale huurwoningen (R Square=0,024; B=0,104; Sig.=0,281). Dit in tegenstelling tot het aantal te huisvesten huishoudens met een inkomen vanaf € 36.165. Hier is wel een significant verband gevonden met de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar woningen met een huurprijs boven de € 710,68. Een verklaring kan zijn dat het de kerntaak van woningcorporaties is om huishoudens met een laag inkomen te huisvesten. Indien woningcorporaties het ook als hun taak zien om huishoudens met hogere inkomens te huisvesten vindt men het belangrijker om te weten of er ook vraag is naar duurdere woningen.

DrieKamerModel

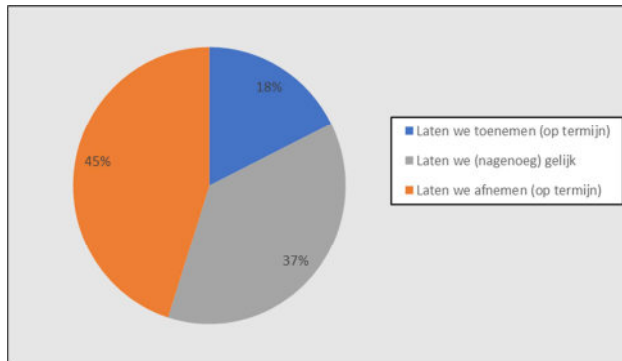
Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de manier waarop via het DrieKamerModel de tactische uitwerking van de strategie plaatsvindt, zoals beschreven in de theorie, veelal door het empirisch onderzoek wordt gesteund. Aanpassingen van de strategie hebben vooral plaatsgevonden in de Maatschappelijke kamer. Niet in alle kamers van het DrieKamerModel waren aanpassingen nodig (Vermogenskamer). Voor het merendeel blijkt de strategie van de woningcorporaties dus al te voldoen aan de wensen en eisen van de externe stakeholders. Hiermee wordt nogmaals de hypothese 'H1: nieuwe wet- en regelgeving leidt ertoe dat corporaties hun strategie op veel punten hebben aangepast' verworpen.

5.4 Niet-daeb woningportefeuille

Het laatste onderdeel van de vragenlijst heeft betrekking op de toekomstige ontwikkeling van de niet-daeb woningportefeuille.

Toe- of afname van niet-daeb woningportefeuille

Figuur 15 Reacties op vraag 11: Het aantal niet-daeb woningen in onze portefeuille, eigen bewerking.



Figuur 15 laat zien dat 45% van de woningcorporaties hun niet-daeb woningportefeuille (op termijn) laat afnemen. 18% laat de niet-daeb woningportefeuille (op termijn) toenemen en 37% laat de portefeuille gelijk. Deze percentages komen ook overeen met tabel 6 uit paragraaf 5.1 waar gevraagd werd naar de toekomstige ontwikkeling van het aantal

huurwoningen met huurprijs hoger dan € 710,68.

Chi-square toetsen

Met de Chi-square toets toetsen we de hypothesen 'H4: woningcorporaties in meer gespannen regio's laten hun niet-daeb woningportefeuille toenemen' en 'H5: grotere woningcorporaties (met meer woningen) laten hun niet-daeb woningportefeuille toenemen'. In bijna alle gevallen is het niet mogelijk om een Chi-Square toets uit te voeren omdat niet aan de voorwaarden van de toets wordt voldaan. Meer dan 20% van de verwachte cel frequenties ligt tussen de 0 en 5. Ook als categorieën samengevoegd worden, wordt niet voldaan aan de eisen. Vandaar dat de toetsen ook uitgevoerd zijn met een gemanipuleerde dataset (zie voor toelichting paragraaf 4.2). Ook bij deze toetsen wordt niet altijd aan de voorwaarden van de toets gedaan. In bijlage 7 zijn de output tabellen van SPSS te vinden voor de Chi-square toetsen waarbij voldaan wordt aan de voorwaarden. Geconcludeerd wordt dat er bij geen enkele output tabel een significant verband gevonden wordt. Alle Sig. zijn groter dan 0,05. Dus hypothesen 'H4: woningcorporaties in meer gespannen regio's laten hun niet-daeb woningportefeuille toenemen' en 'H5: grotere woningcorporaties (met meer woningen) laten hun niet-daeb woningportefeuille toenemen' worden beide verworpen. Er is geen significant verband tussen het type regio waarin een woningcorporatie werkt en de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille of de grootte van de woningcorporatie en de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille.

Tabellen 9 en 10 laten de verdeling van woningcorporaties naar type regio/aantal woningen en de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille zien. De tabellen laten een spreiding zien wat overeenkomt met de statistische uitkomsten. Een mogelijke andere verklaring waarom er geen significant verband gevonden wordt tussen type regio en de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille is dat de verdeling van de woningmarktregio's naar gespannen en ontspannen regio's niet geheel correct is.

Tabel 9 percentage woningcorporaties naar type regio en keuze voor niet-daeb, eigen bewerking.

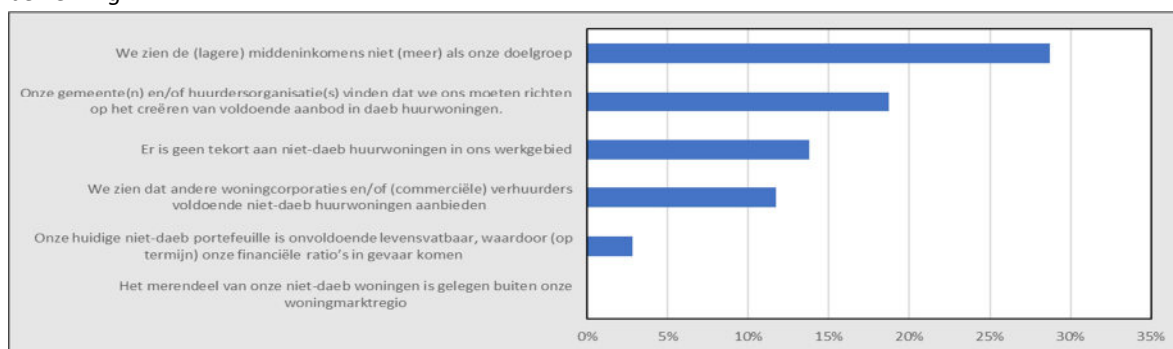
Gespannen of ontspannen regio	Niet-daeb neemt af (op termijn)	Niet-daeb blijft gelijk	Niet-daeb neemt toe (op termijn)	Eindtotaal
Meer gespannen	52%	32%	44%	43%
Minder gespannen	53%	53%	33%	45%
Ontspannen	4%	16%	22%	12%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%

Tabel 10 percentage woningcorporaties naar aantal woningen en keuze voor niet-daeb, eigen bewerking.

Aantal woningen	Niet-daeb neemt af (op termijn)	Niet-daeb blijft gelijk	Niet-daeb neemt toe (op termijn)	Eindtotaal
tot 7.500	70%	74%	44%	67%
7.501-15.000	17%	21%	22%	20%
15.001-30.000	9%	0%	22%	8%
> 30.000	4%	5%	1%	6%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%

Redenen om niet-daeb woningportefeuille te laten af- of toenemen

Figuur 16 Reacties op vraag 12: Indien van toepassing, waarom laat uw woningcorporatie het aantal niet-daeb huurwoningen (op termijn) in de portefeuille afnemen? (Meerdere antwoorden mogelijk), eigen bewerking.



Figuur 17 Reacties op vraag 14: Indien van toepassing, waarom laat uw woningcorporatie het aantal niet-daeb woningen (op termijn) in de portefeuille toenemen of gelijk houden? (Meerdere antwoorden mogelijk), eigen bewerking.



Figuren 16 en 17 laten zien waarom woningcorporaties hun niet-daeb woningportefeuille laten af- of toenemen. Geconcludeerd kan worden dat zowel voor de keuze om de niet-daeb woningportefeuille te laten af- als toenemen, als belangrijkste reden de doelgroep wordt genoemd. Woningcorporaties die hun niet-daeb woningportefeuille laten afnemen zien de lagere middeninkomens niet meer als hun doelgroep en andersom zien woningcorporaties die hun niet-daeb woningportefeuille laten toenemen de lagere middeninkomens wel als hun doelgroep. Als tweede reden blijkt dat de gemeenten en huurderorganisaties een rol spelen bij de keuze. Woningcorporaties die hun niet-daeb woningportefeuille laten afnemen geven aan dat de gemeente(n) en huurdersorganisaties vinden dat ze zich moeten richten op het daeb-segment. De woningcorporaties die hun niet-daeb woningportefeuille laten toenemen geven aan dat de gemeente(n) en huurdersorganisaties het ook belangrijk vinden dat er voldoende aanbod is voor de lagere middeninkomens.

Enkelvoudige regressie analyses

Door middel van enkelvoudige regressie analyses kunnen we onderzoeken hoe de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille verklaard kan worden door de verschillende antwoordmogelijkheden uit de vragen 'welke thema's van belang zijn geweest bij het bepalen van de huidige strategie' (figuur 11); 'welke externe aspecten geleid hebben tot een aanpassing van de strategie' (figuur 13) en 'wat is aangepast in de strategie' (figuur 14). Tabel 11 geeft de uitkomsten weer van de uitgevoerde enkelvoudige regressie analyses. Alleen de significante (Sig. <0,05) verbanden zijn weergegeven. Het merendeel van de verbanden zijn positief. In bijlage 8 zijn de output tabellen van deze enkelvoudige regressie analyses te vinden.

De significante verbanden die gevonden zijn in tabel 11 hebben alle te maken met de doelgroep lagere middeninkomens en het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. De keuze voor de niet-daeb woningportefeuille wordt dus vooral bepaald door woningcorporaties of zij de lagere middeninkomens als hun doelgroep zien en minder of er ook vraag is naar geliberaliseerde huurwoningen. De uitkomst van de regressie analyse met de toekomstige ontwikkeling van de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen is $R\text{-square}=0,068$; $B=0,190$ en $\text{Sig.}=0,065$.

Daarnaast is er een negatief significant verband gevonden tussen de bijdrage van andere woningcorporaties in het werkgebied en de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. Hoe actiever andere woningcorporaties zijn hoe minder actief de woningcorporatie is in het niet-daeb segment. Opvallend is dat bij eerdere regressie analyses er significante verbanden werden gevonden met de bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied en juist bij de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille niet ($R\text{-Square}=0,017$; $B=-0,106$; $\text{Sig.}=0,363$).

Uit de regressie analyses wordt geconcludeerd dat er geen financiële redenen zijn voor woningcorporaties om de niet-daeb woningportefeuille te laten toe- of afnemen. Wel blijkt dat er een zwak significant verband is tussen het behalen van maximaal financieel rendement en de keuze voor niet-daeb ($R\text{-Square}=0,055$; $B=0,204$ en $\text{Sig.}=0,097$). Woningcorporaties willen met hun niet-daeb woningen dus wel een maximaal financieel rendement behalen.

De verhuurderheffing moet betaald worden over woningen met een huurprijs tot € 710,68. Indien woningcorporaties meer woningen in het niet-daeb zetten hoeven ze op termijn minder verhuurderheffing te betalen (bij een gelijkblijvende woningvoorraad). In paragraaf 5.1 is geconcludeerd dat de sociale woningvoorraad verder gaat toenemen waardoor woningcorporaties meer verhuurderheffing moeten betalen. Uit de regressie analyse komt een zwak negatief verband naar voren tussen de verhuurderheffing en de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. Hoe meer verhuurderheffing betaald moet worden hoe minder niet-daeb woningen in bezit blijven (R-square=0,075; B=-0,219 en Sig.=0,052).

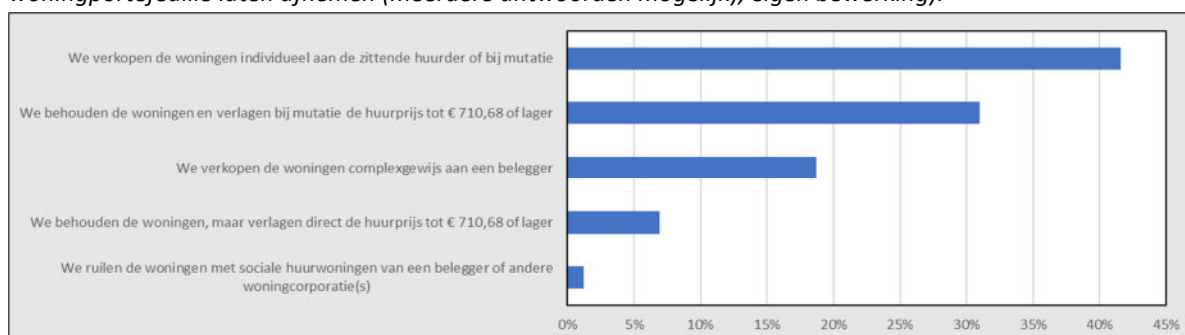
Tabel 11 Uitkomsten regressieanalyse, SPSS, eigen bewerking.

Afhankelijke variabele (y)	Onafhankelijke variabele (x)	R Square	Beta	Sig
Keuze niet-daeb woningportefeuille	Strategiebepaling: huisvesten middeninkomens	14,7%	0,312	0,005
Keuze niet-daeb woningportefeuille	Invloed externe factoren: bijdrage van andere woningcorporaties in werkgebied	10,5%	-0,255	0,020
Keuze niet-daeb woningportefeuille	Aanpassen strategie: aantal te huisvesten middeninkomens	28,4%	0,555	0,000
Keuze niet-daeb woningportefeuille	Aanpassen strategie: aantal aan te bieden geliberaliseerde huurwoningen	35,5%	0,670	0,000

Hoe wordt de niet-daeb woningportefeuille afgebouwd?

Het merendeel van de woningcorporaties laat haar niet-daeb woningportefeuille afnemen en daarmee op termijn dus ook het aantal geliberaliseerde woningen. Het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen hoeft echter niet perse af te nemen, mits woningcorporaties er voor kiezen om deze woningen te verkopen aan commerciële beleggers of andere woningcorporaties die ze blijven verhuren.

Figuur 18 Reacties op vraag 13: Indien van toepassing, op welke manier gaat u uw niet-daeb woningportefeuille laten afnemen (meerdere antwoorden mogelijk), eigen bewerking.



Geconcludeerd wordt het merendeel van de woningcorporaties haar niet-daeb woningportefeuille afbouwt door de woningen individueel te verkopen aan particulieren of door de huurprijs na mutatie te verlagen (<€ 710,68).

Beide manieren dragen niet bij aan het behoud van het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. Een deel van de woningcorporaties verkoopt de woningen wel aan beleggers of ruilt ze met andere corporaties en beleggers. Niet alle niet-daeb woningen verdwijnen dus.

5.5 Conclusies

Op basis van een representatieve steekproef met een respons van 19,1% blijkt dat het merendeel van de woningcorporaties bij het bepalen van haar strategie zich vooral richten op hun kerntaken. Betaalbaarheid, het huisvesten van huishoudens met lage inkomens en duurzaamheid zijn de belangrijkste thema's voor de strategiebepaling. Woningcorporaties hebben een strategie die grotendeels al past binnen het beleid van de Rijksoverheid. Naar aanleiding van de nieuwe wet- en regelgeving hebben woningcorporaties op een aantal punten hun strategie aangepast.

De Rijksoverheid oefent de meeste invloed uit op de strategie van woningcorporaties. Wet- en regelgeving is hierin sturend, maar de Rijksoverheid oefent niet direct invloed uit op de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. Een verklaring kan zijn dat de Rijksoverheid alleen heeft bepaald dat woningcorporaties hun woningbezit moeten scheiden in Daeb en niet-daeb. Wat woningcorporaties vervolgens doen met hun niet-daeb woningportefeuille (toe- of toenemen) is hun eigen keuze (die mede door andere externe stakeholders wordt beïnvloed).

Woningcorporaties hebben hun strategie vooral aangepast op thema's die onderdeel uitmaken van de Maatschappelijke kamer en dan vooral rondom het huisvesten van de verschillende doelgroepen. Welke doelgroepen de woningcorporaties huisvesten heeft gevolgen voor de keuze in de niet-daeb woningportefeuille. In de Vermogenskamer zijn geen aanpassingen nodig geweest. Bij de tactische uitwerking hoe de strategie aangepast moet worden, hebben vooral de externe stakeholders huurdersorganisaties, gemeenten, andere woningcorporaties, commerciële verhuurders en de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen invloed. De Rijksoverheid heeft bij de uitwerking van de strategie veel minder invloed.

Het merendeel van de woningcorporaties laat haar niet-daeb woningportefeuille (op termijn) afnemen. Er zijn geen significante verbanden tussen de type regio waar een woningcorporatie werkzaam is en de grootte van een woningcorporatie en de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. De belangrijkste redenen om de niet-daeb woningportefeuille te laten afnemen is dat woningcorporaties de lagere middeninkomens niet meer als doelgroep zien en dat de gemeenten en huurdersorganisaties vinden dat woningcorporaties zich moeten richten op het daeb-segment. Er blijken geen financiële redenen te zijn voor woningcorporaties om de niet-daeb woningportefeuille te laten toenemen.

De niet-daeb portefeuille wordt grotendeels afgebouwd via individuele verkoop en huurprijsverlaging na mutatie. Dit betekent dat het aantal geliberaliseerde huurwoningen op termijn afneemt. Een deel van de woningcorporaties verkoopt de woningen wel aan beleggers of ruilt ze met andere corporaties en beleggers. Dit deel van het aanbod verdwijnt dus niet.

6. Conclusies en aanbevelingen

Op basis van voorgaande hoofdstukken worden hieronder de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek gegeven en antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit toetsend onderzoek. Naast de conclusies wordt kort stilgestaan bij de aanbevelingen voor vervolgonderzoeken en de reflectie.

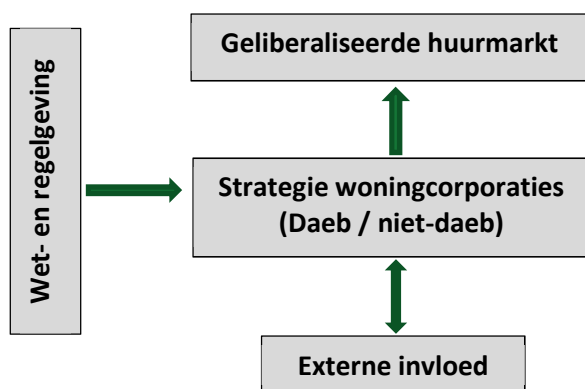
6.1 Conclusies

De hoofdvraag van dit onderzoek luidde:

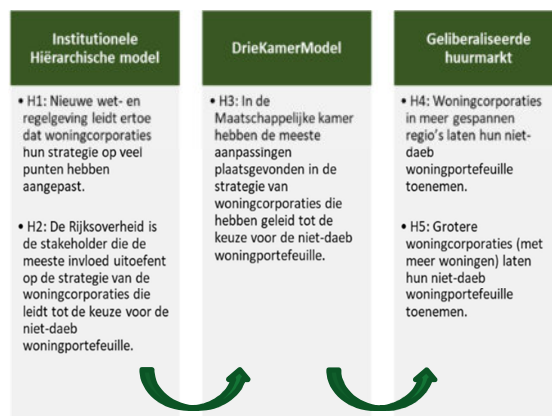
In hoeverre heeft de veranderende externe omgeving invloed gehad op de strategie van woningcorporaties bij de scheiding van daeb en niet-daeb en welke effecten zijn hierdoor te verwachten op de geliberaliseerde huurmarkt?

De hoofdvraag is vervolgens via onderstaand conceptueel model (figuur links) visueel gemaakt en uitgewerkt in een aantal hypothesen (figuur rechts).

Figuur: conceptueel model, eigen bewerking.



Figuur: Relatie theorie en hypothesen, eigen bewerking



Woningwet

Met de invoering van de nieuwe Woningwet dienen woningcorporaties zich, nog meer dan voorheen, te richten op hun kerntaak: *het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met een laag inkomen*. De diverse regels uit de Woningwet moeten hier voor zorgen. Een aantal belangrijke regels uit de nieuwe Woningwet zijn:

- Striktere toewijzingsregels: woningcorporaties moeten 80% van de vrijkomende huurwoningen met een huurprijs tot € 710,68 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 36.165. Daarnaast moeten woningcorporaties ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een woning toewijzen waarvan de huurprijs niet hoger mag zijn dan maximaal de 2^e aftoppingsgrens. Hiermee wordt de doelgroep van de woningcorporaties beperkt tot vooral de lagere inkomensgroepen. Inkomensgroepen met een lagere middeninkomen hebben amper meer kans op een sociale huurwoning.

- Indeling woningmarktregio: woningcorporaties moeten zich richten op één woningmarktregio wat de regionale binding met het gebied bevordert. Woningcorporaties die in meerdere woningmarktregio's bezit hebben mogen deze woningen blijven beheren en herstructureren. De focus moet echter liggen bij het kerngebied, hier ligt de volkshuisvestelijke opgave.
- Prestatieafspraken: gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties moeten prestatieafspraken maken over de volkshuisvestelijke bijdrage van de woningcorporatie. Gemeenten en huurdersorganisaties hebben hier een belangrijkere rol in. Woningcorporaties moeten deze partijen overtuigen van hun strategie waaruit de volkshuisvestelijke opgave vloeit. Indien partijen het niet eens worden, kan dit leiden tot een aanpassing van de strategie.
- Scheiding daeb/niet-daeb: woningcorporaties moeten hun bezit scheiden in daeb en niet-daeb. Ondanks dat woningcorporaties zich moeten richten op hun kerntaak (daeb), zijn woningcorporaties vrij om ook een niet-daeb woningportefeuille te behouden, mits deze financieel levensvatbaar is en geen negatief effect heeft op de daeb-tak.

Middels een vragenlijst zijn woningcorporaties ondervraagd, waarna via enkelvoudige regressie analyses is getoetst of de nieuwe Woningwet heeft geleid tot veel aanpassingen in de strategie en daarmee dus veel invloed heeft uitgeoefend (H1). Geconcludeerd is dat hervormingen van de Rijksoverheid invloed hebben gehad, maar de meeste woningcorporaties hierdoor niet hun gehele strategie hebben hoeven aan te passen. Het merendeel van de woningcorporaties heeft een strategie die al past binnen het Rijksbeleid. Bij de strategiebepaling van woningcorporaties zijn de belangrijkste thema's: betaalbaarheid lage inkomens, het huisvesten van huishoudens met een inkomen tot € 36.165 en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Vooral de eerste twee thema's passen bij de kerntaak van woningcorporaties. Hiermee is antwoord gegeven op de eerste deelvraag:

1. *Hoe heeft de nieuwe Woningwet invloed gehad op de strategie van woningcorporaties?*

Institutionele Hiërarchische model

Via het Institutionele Hiërarchische model is inzichtelijke gemaakt hoe de externe omgeving invloed uitoefent op woningcorporaties en andersom. Uit het model komt naar voren dat de Rijksoverheid invloed uitoefent via wet- en regelgeving, wat als kader dient. Gemeenten en huurdersorganisaties hebben via de prestatieafspraken een grotere rol gekregen bij het bepalen welke activiteiten woningcorporaties moeten uitvoeren. Gemeenten die een volkshuisvestelijke beleid opstellen geven via dit beleid aan hoe ze de woningmarkt in het gebied willen laten ontwikkelen. Om de plannen te kunnen realiseren zijn partijen als woningcorporaties, ontwikkelaars en beleggers nodig. Huurderorganisaties hebben een rol in het toetsen van consistent beleid en de uitvoering ervan zowel van woningcorporaties als gemeenten. De AW en het WSW houden toezicht op de financiële continuïteit van de sector en individuele woningcorporaties.

Daarnaast bepalen ze aan welke financiële ratio's woningcorporaties moeten voldoen. Andere woningcorporaties en commerciële verhuurders in een werkgebied oefenen invloed uit op elkaars opgave. Vooral woningcorporaties in hetzelfde gebied stemmen elkaars activiteiten af, vaak in overleg met de gemeenten. De markt waarin woningcorporaties werkzaam zijn beïnvloedt de strategie door de vraag naar en het aanbod van sociale en geliberaliseerde huurwoningen.

Middels een vragenlijst zijn woningcorporaties ondervraagd, waarna via enkelvoudige regressie analyses is getoetst of de institutionele context waarin woningcorporaties acteren plaatsvindt zoals beschreven aan de hand van het Institutionele Hiërarchische model (H2). Geconcludeerd wordt dat zoals verwacht, de Rijksoverheid de meeste invloed uitoefent op de strategie van woningcorporaties. De Rijksoverheid oefent echter niet direct invloed uit op de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. De Rijksoverheid bepaalt de kaders via wet- en regelgeving, zoals het Institutioneel Hiërarchische model weergeeft, maar de invulling van de strategie wordt door de woningcorporaties zelf bepaald met de invloed van andere externe stakeholders. De werking van het Institutionele Hiërarchische model wordt dus ondersteund door de empirie. Hiermee is antwoord gegeven op de tweede deelvraag:

2. *Binnen welke institutionele context acteren woningcorporaties?*

DrieKamerModel

Nu dat duidelijk is binnen welke institutionele context woningcorporaties acteren is de volgende vraag die beantwoord moet worden hoe de strategie hierdoor is aangepast. Via het DrieKamerModel is inzichtelijk gemaakt hoe de tactische uitwerking van de strategie van woningcorporaties plaatsvindt. Volgens het model vindt in de Maatschappelijke kamer onder meer de uitwerking van het doelgroepenbeleid plaats, wat invloed heeft op de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille. In de Vastgoedkamer wordt de transformatieopgave van de woningportefeuille uitgewerkt en gerealiseerd. In de Vermogenskamer worden de financiële doelstellingen bepaald en budgetten verstrekt aan de twee andere kamers. Uit de resultaten van de vragenlijst komt naar voren dat woningcorporaties vooral aanpassingen hebben gedaan in hun strategie op de volgende punten:

- Meer investeren in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad.
- Minder hard de huurprijzen van woningen laten stijgen.
- Minder geliberaliseerde woningen aanbieden.

Via enkelvoudige regressie analyses is getoetst hoe de externe omgeving (institutionele context) invloed heeft uitgeoefend op de uitwerking van de strategie en dan met name voor de niet-daeb woningportefeuille (H3). De verwachting is, op basis van de theorie, dat de keuze voor de niet-daeb woningportefeuille vooral wordt beïnvloed door de tactische uitwerking van de strategie in de Maatschappelijke kamer. Uit de resultaten wordt geconcludeerd dat aanpassingen in de strategie vooral hebben plaatsgevonden in de Maatschappelijke kamer en dan vooral rondom het doelgroepenbeleid. De theorie wordt hiermee dus ondersteund door de empirie.

Ook hier blijkt dat bij het bepalen van de strategie de Rijksoverheid de meeste invloed uitoefent, maar dat bij de tactische uitwerking ervan vooral de andere externe stakeholders een rol spelen (huurdersorganisaties, gemeenten, andere woningcorporaties, commerciële verhuurders en de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen). Deze stakeholders oefenen invloed uit op welke doelgroepen meer of minder gehuisvest moeten worden, of de huurprijzen meer of minder hard moeten stijgen, of er meer of minder geïnvesteerd moet worden in de energetische kwaliteit van de woningen en of er meer of minder verkoop moet plaatsvinden.

Opvallend is dat er geen aanpassingen hebben plaatsgevonden in de Vermogenskamer. Blijkbaar lukt het woningcorporaties om hun strategie te uitvoeren binnen de beschikbare middelen die ze tot hun beschikking hebben. Woningcorporaties hadden dus al een strategie die grotendeels voldeed aan de wensen en eisen van de externe stakeholders. Deze conclusie werd eerder al ook al getrokken. Hiermee is antwoord gegeven op de derde deelvraag:

3. Hoe heeft de institutionele context waarbinnen woningcorporaties acteren invloed gehad op de strategiebepaling van woningcorporaties.

Geliberaliseerde huurmarkt

De vraag naar geliberaliseerde huurwoningen voor de lagere middeninkomens neemt toe vanwege: veranderingen in woonvoorkeuren, arbeidsverhoudingen en instituties. Daarnaast zorgen de aangepaste toewijzingsregels in de sociale huursector en de strengere financieringseisen op de koopmarkt ervoor dat deze delen van de woningmarkt moeilijker toegankelijk zijn voor de lagere middeninkomens. Een goed functionerende geliberaliseerde huurmarkt is daarom belangrijk om huishoudens te bedienen die behoefte hebben aan flexibiliteit, of niet een woning willen of kunnen kopen of geen toegang hebben tot de sociale huursector. Verwacht wordt dat de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen de komende jaren verder zal stijgen, waarbij er regionale verschillen zijn. De vraag stijgt vooral in de gespannen regio's. Het is onzeker of het aanbod de vraag kan bijhouden.

Woningcorporaties kunnen op basis van de potentie van hun bezit een bijdrage leveren aan het vergroten van het aanbod op de geliberaliseerde huurmarkt. Door extra woningen over te hevelen naar niet-daeb worden op termijn deze woningen verhuurd tegen een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Als woningcorporaties dit niet zelf willen doen, kunnen ze er ook voor kiezen om dit bezit te verkopen aan een belegger die het tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd.

Middels een vragenlijst zijn woningcorporaties ondervraagd, waarna via Chi-square toetsen is getoetst of op basis van de ontwikkelingen op de geliberaliseerde huurmarkt, woningcorporaties in gespannen regio's en grotere woningcorporaties hun niet-daeb woningportefeuille laten toenemen (H4 en H5). Opvallend genoeg, blijkt dit niet het geval te zijn. Het merendeel van de woningcorporaties laat haar niet-daeb woningportefeuille afnemen. Geconcludeerd is dat woningcorporaties de keuze vooral baseren op of zij de lagere middeninkomens nog als doelgroep zien.

Het merendeel van de woningcorporaties ziet de lagere middeninkomens niet meer als hun doelgroep. Dit wordt ondersteund door gemeenten en huurdersorganisaties die vinden dat deze woningcorporaties zich moeten richten op het daeb-segment. De vraagontwikkeling op de markt speelt hier een minder grote rol in, alsook het feit dat een groot deel van de woningen geschikt zijn om tegen geliberaliseerde huurprijs te verhuren.

Woningcorporaties laten hun niet-daeb woningportefeuille vooral afnemen door de woningen individueel te verkopen of bij mutatie de huurprijzen te verlagen (<€ 710,68). Een klein deel van de woningcorporaties verkoopt woningen aan beleggers of ruilt ze tegen andere woningen. Het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen neemt hierdoor af. Indien andere partijen dit gat niet opvullen wordt het voor de lagere middeninkomens nog lastiger om een geschikte woning te vinden en komt de doorstroming nog verder onder druk te staan. Een ander verwacht effect is dat de kwaliteitsverhouding tussen sociale- en geliberaliseerde huurwoningen steeds schever wordt. De sociale huurwoningen die woningcorporaties aanbieden hebben volgens het woningwaarderingstelsel veel kwaliteit. Deze kwaliteit neemt steeds verder toe omdat woningcorporaties ook flink investeren in de woningen. Hiermee is antwoord gegeven op de laatste deelvraag:

4. Hoe kan de keuze die woningcorporaties hebben gemaakt voor hun niet-daeb woningportefeuille de geliberaliseerde huurmarkt beïnvloeden?

Op basis van voorgaande kan de hoofdvraag beantwoord worden:

In hoeverre heeft de veranderende externe omgeving invloed gehad op de strategie van woningcorporaties bij de scheiding van daeb en niet-daeb en welke effecten zijn hierdoor te verwachten op de geliberaliseerde huurmarkt?

De veranderde externe omgeving oefent invloed uit op de strategie van woningcorporaties. Dit heeft ertoe geleid dat het merendeel van de woningcorporaties de lagere middeninkomens niet (meer) als doelgroep ziet en daarmee de niet-daeb woningportefeuille laat afnemen. Ondanks dat de vraag vanuit deze doelgroep niet afneemt. Op termijn neemt hierdoor het geliberaliseerde woningaanbod van woningcorporaties af wat tot gevolg kan hebben dat de lagere middeninkomens moeilijker aan een geschikte woning kunnen komen, de doorstroming verslechtert en de prijs-kwaliteitsverhouding tussen de sociale huursector en de geliberaliseerde huurmarkt schever wordt.

6.2 Aanbevelingen

Transformatie naar kleinere, betaalbare woningen

De demografische ontwikkelingen in ons land leiden ertoe dat er steeds meer vraag komt naar kleinere, levensloopbestendige en betaalbare woningen. Op dit moment bezitten woningcorporaties in veel delen van het land grote woningen met veel kwaliteit. Om op lange termijn ook nog een woningportefeuille te hebben die aansluit bij de doelgroep is het belangrijk dat de woningvoorraad transformeert. Dit betekent ook dat er woningen gesloopt moeten worden en woningen die niet meer passen binnen de woningvoorraad van de woningcorporaties afgestoten moeten worden.

Deels afstoten van potentieel te liberaliseren bezit

Dat woningcorporaties de keuze maken om de niet-daeb woningportefeuille te laten afnemen is te begrijpen gezien de wet- en regelgeving, ook als er vraag is naar geliberaliseerde huurwoningen. Echter draagt een geliberaliseerde huurmarkt die voldoende groot is, bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Ook voor de doorstroming in de sociale huursector. Woningcorporaties kunnen als ze zelf niet actief willen zijn in het niet-daeb evengoed een bijdrage leveren aan het behouden of vergroten van de het aanbod van geliberaliseerde huurwoningen. Dit doen ze door een deel van de huurwoningen met een (zeer) hoge huurpotentie te verkopen aan beleggers. Door te verkopen aan beleggers is de kans groot dat de woningen verhuurd worden op de geliberaliseerde huurmarkt. Daarnaast kan de opbrengst geïnvesteerd worden in de sociale huursector.

Kwaliteitsverschil sociale- en geliberaliseerde huurwoningen vergroten

Een groot deel van de woningcorporaties maakt de keuze om de niet-daeb woningportefeuille te laten afnemen. Een deel van deze woningen wordt in huurprijs verlaagd zodat ze weer daeb worden, ondanks dat een groot deel van de huurwoningen een hoge huurpotentie hebben volgens het woningwaarderingstelsel. Daarnaast investeren woningcorporaties steeds meer in de energetische kwaliteit van woningen wat de huurpotentie nog verder omhoog brengt en de woonlasten van de bewoners verlaagt. Al deze ontwikkelingen leiden ertoe dat sociale huurwoningen een steeds hogere kwaliteit krijgen, terwijl de huurprijs gelijk of slechts beperkt stijgt. De kwaliteit van geliberaliseerde huurwoningen in het middensegment (tot circa € 850,-) heeft vaak eenzelfde kwaliteit als de sociale huurwoningen. Dit heeft een negatief effect op de werking van de huurmarkt. Immers huurders met een hoger inkomen die nog wonen in een sociale huurwoning zullen niet snel verhuizen, wat een negatief effect heeft op de doorstroming. Daarnaast worden woningzoekenden met een iets hoger inkomen, vanwege de toewijzingsregels, gedwongen om een woning te huren met een hogere huurprijs maar eenzelfde kwaliteit. De kwaliteit van de sociale huursector hoeft niet achteruit, maar woningen die eigenlijk niet (meer) thuis horen in de sociale huursector zouden geliberaliseerd moeten worden. Op deze manier komt er meer evenwicht in de prijs-kwaliteitsverhouding.

6.3 Reflectie en vervolgonderzoek

Alhoewel de respons van het onderzoek niet slecht is, kan geconcludeerd worden dat er niet altijd conclusies getrokken kunnen worden op basis van statistische significante uitkomsten. Dit heeft een aantal oorzaken:

- Type vragenlijst: de vragenlijst bevat een groot aantal 5 puntschaal vragen. Dit geeft veel informatie maar is niet altijd statistisch makkelijk te onderzoeken.
- Respons: zoals gezegd is de respons van 19,1% niet slecht, maar is het eigenlijk te weinig om goede statistische analyses uit te voeren. Bij een vervolgonderzoek zou een grotere respons gewenst zijn.
- Strategiebepaling: de strategiebepaling van woningcorporaties, maakt een belangrijke onderdeel uit van dit onderzoek. Echter strategie is een breed en vaak ook kwalitatief onderwerp. Er is in de vragenlijst zoveel mogelijk geprobeerd alle relevante onderwerpen te raken, echter is het de vraag of de vragenlijst uitputtend is.
- Type onderzoek: doordat er een digitale vragenlijst is verstuurd heeft er geen mondelinge toelichting of gesprek plaatsgevonden. De vraag is dan ook of alle respondenten alle vragen op eenzelfde manier hebben geïnterpreteerd.

Voor een vervolgonderzoek worden enkele adviezen gegeven. Allereerst zou een verdiepend onderzoek kunnen plaatsvinden naar de geliberaliseerde huurmarkt. Hierbij zou dan niet alleen gekeken moeten worden naar de niet-daeb woningportefeuille van woningcorporaties maar ook naar de bijdrage die commerciële verhuurders, gemeenten en andere partijen doen. Hierbij zou een cijfermatige onderbouwing een meerwaarde leveren.

Een ander vervolgonderzoek zou betrekking kunnen hebben op de (groeierende) kwaliteit van de woningvoorraad van woningcorporaties en wat voor effecten dit op langere termijn teweeg kan brengen in relatie tot de geliberaliseerde huurmarkt.

Een derde suggestie voor een vervolgonderzoek is het onderzoeken van wat energetische verbeteringen doen met de waarde van de woning. Hier zijn al enkele onderzoeken naar gedaan, maar deze geven nog onvoldoende duidelijkheid. Mede doordat de komende decennia veel geïnvesteerd gaat worden in de energetische kwaliteit zou het interessant zijn om dit te onderzoeken, zowel voor de sociale huursector als de particuliere koopmarkt.

Geraadpleegde literatuur

- Aedes (2012) Publicaties. Energieconvenant: in 2021 naar energielabel B, van <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/energieconvenant-in-2021-naar-energielabel-b.html>. Geraadpleegd op 9 maart 2017.
- Aedes (2015) Wet- en Regelgeving. Belangrijkste veranderingen woningwaarderingssstelsel 2015, van <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/wws/aanpassingen-woningwaarderingssstelsel.html>. Geraadpleegd op 28 februari 2017.
- Aedes (2015) Verdieping. Achtergrond Wetsvoorstel Verhuurderheffing, van <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/verhuurdersheffing/achtergrond-wetsvoorstel-verhuurderheffing.html>. Geraadpleegd op 5 juni 2017.
- Aedes (2016) Nieuws. Woningcorporaties kiezen voor administratieve scheiding DAEB/niet-DAEB, van <https://www.aedes.nl/artikelen/financi-n/financi-n-accountantscontrole/woningcorporaties-kiezen-voor-administratieve-scheiding-daeb-niet-daeb.html>. Geraadpleegd op 6 juni 2017.
- Aedes (2016) Wet- en Regelgeving. Aangepast WWS per 1 oktober 2016 van kracht, van <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/huurbeleid/huurprijsbeleid/aangepast-wws-per-1-oktober.html>. Geraadpleegd op 28 februari 2017.
- Aedes (2017) De Alliantie en Portaal mogen bouwen buiten kernwerkgebied, van <https://www.aedes.nl/artikelen/woningmarkt/regionale-woningmarkten/de-alliantie-en-portaal-mogen-bouwen-buiten-kernwerkgebied.html>. Geraadpleegd op 9 maart 2017.
- Alles over marktonderzoek (2017) Steekproefcalculator, van <http://www.allesovermarktonderzoek.nl/steekproef-algemeen/steekproefcalculator/>. Geraadpleegd op 6 juni 2017.
- Autoriteit Woningcorporaties, Inspectie Leefomgeving en Transport (2016), Beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB Den Haag: Inspectie Leefomgeving en Transport.
- Blijie B., Gopal K., Steijvers R., & Faeseen W. (2016), Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015. Delft: ABF Research.
- Buys A., Kromhout S., Bakker W., & Berkhout P. (2014), Meer beweging op de woningmarkt Hoe, waar, waarom en voor wie? Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Companen (2016), Handreiking Prestatieafspraken. Herziene versie. Samenwerken volgens de Woningwet 2015. Arnhem.
- Conijn J., & Claessens F. (2013), DrieKamerModel: De resultaten van het pilotprogramma. Rotterdam: Ortec Finance.
- Deloitte (2016) Handboek Daeb – Niet Daeb Nieuwe regels nopen tot strategische keuzes Update Deel I.
- EuropaDecentraal (2017) Woningcorporaties, van <https://europadecentraal.nl/onderwerp/staatssteun/woningcorporaties-2/>. Geraadpleegd op 5 maart 2017.

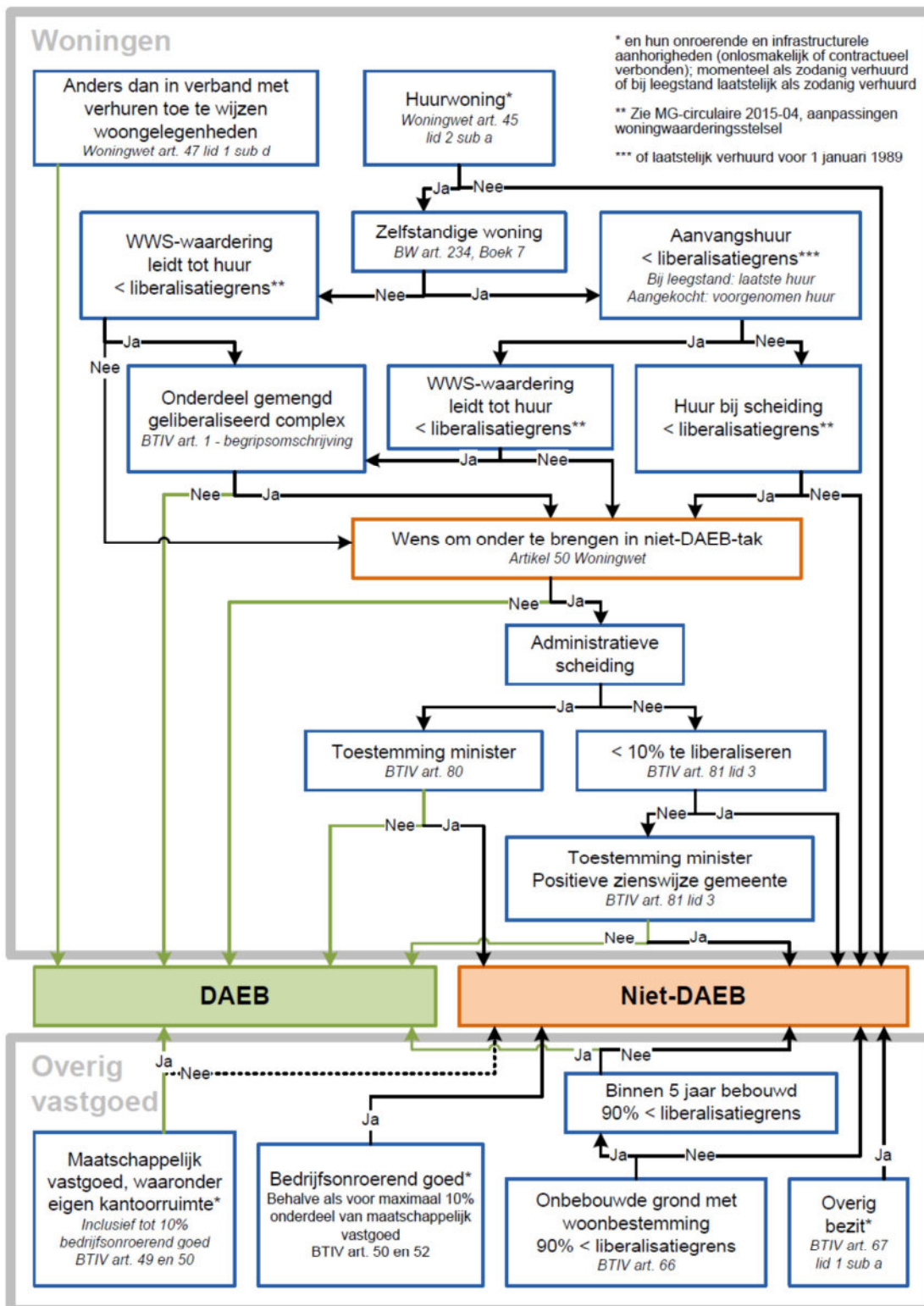
- GemiddeldInkomen (2017) Modaal inkomen 2017, van <http://www.gemiddeld-inkomen.nl/modaal-inkomen-2017/>. Geraadpleegd op 9 maart 2017.
- Inspectie Leefomgeving en Transport (2016) Oordeelsbrieven per woningcorporatie, van <https://tijdelijk.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/corporaties/>. Geraadpleegd op 5 maart 2017.
- Inspectie Leefomgeving en Transport (2017) Autoriteit Woningcorporaties, van <https://www.ilent.nl/onderwerpen/autoriteitwoningcorporaties/>. Geraadpleegd op 5 maart 2017.
- Keogh G., & D'Archy E. (1999), Property market efficiency: an Institutional Economics Perspective. Urban Studies, vol 36, No. 13, 2401-2414.
- Marquard A.R., & van der Post W.J. (2016), Basissyllabus Module I: Inleiding Marktanalyse. Amsterdam: ASRE.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2014), Circulaire Inwerkingtreding Woningwet 2015. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016a), Circulaire Parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, inkomensafhankelijke huurverhoging, verkoopregels en overige bedragen 2017. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016b). Staat van de woningmarkt 2016. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2016c). Kamerbrief Vaststellen woningmarktregio's. Den Haag.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2017), Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2018 . Den Haag.
- Minister voor Wonen en Rijksdienst (2015). Lijst van vragen en antwoorden. Den Haag.
- Poulus C., & Blijie B. (2015), Passend wonen. Delft: ABF Research.
- Rijksoverheid (2015), In vogelvlucht. De Woningwet 2015 Nieuwe spelregels voor de sociale huursector. Den Haag.
- Rijksoverheid (2016) , Cijfers over Wonen en Bouwen 2016, van https://vois.datawonen.nl/jive/jivereportcontents.ashx?report=home_new. Geraadpleegd op 5 juni 2017.
- Rijksoverheid (2017) Punten bepalen maximale huurprijs, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurprijs-en-puntentelling>. Geraadpleegd op 28 februari 2017.
- Rijksoverheid (2017) Verhuurderheffing, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/verhuurderheffing>. Geraadpleegd op 5 juni 2017.
- Rijksoverheid (2017) Woonakkoord, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningmarkt/woonakkoord>. Geraadpleegd op 5 juni 2017.

- Schilder F., & Conijn J. (2015), Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt. Amsterdam: ASRE.
- Vlak A., Middelkoop, van M., Schilder F., & Eskinasi M. (2017). Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt. Verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod. Den Haag: PBL.
- Vocht, de A. (2016), Basishandboek SPSS 24. IBM SPSS Statistics. Bijleveld Press.
- Vries, de P., & Louw E. (2006), Marktwerking op de woningbouwmarkt. Biedt de kantorenmarkt oplossingen voor de woningmarkt? Tijdschrift voor de volkshuisvesting, 2006/4, 22-26.
- Woningwet2015 (2015), Scheiden of splitsen, van <http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/scheiden-of-splitsen>. Geraadpleegd op 8 oktober 2016.
- Woningwet2015 (2015), Woningmarktregio's, van <http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/lokale-driehoek/woningmarktregios>. Geraadpleegd op 5 maart 2017.
- Woningwet2015 (2015), Daeb, van <http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/daeb>. Geraadpleegd op 4 juli 2017.
- Woningwet2015 (2015), Niet-daeb, van <http://www.woningwet2015.nl/kennisbank/niet-daeb>. Geraadpleegd op 4 juli 2017.
- Woningwet2015 (2015), Factsheet – Het aanmerken van vastgoed als daeb of niet-daeb bij scheiding/splitsing van http://www.woningwet2015.nl/sites/www.woningwet2015.nl/files/documenten/aanmerken_vastgoed_-_schema_0.pdf. Geraadpleegd op 14 juli 2017.
- Woonbond (2015) Rechten huurdersorganisaties <https://www.woonbond.nl/huurdersorganisatie/huurderswerk/rechten-huurdersorganisaties>. Geraadpleegd op 5 maart 2017.
- WSW (2017) Over WSW, van <https://www.wsw.nl/over-wsw/borgstelsel/risicomanagement/>. Geraadpleegd op 5 maart 2017.

Begrippenlijst

- Huur tot kwaliteitskortingsgrens: deze grens geldt als maximale huurgrens waarvoor jongeren (zonder handicap) onder de 23 jaar huurtoeslag kunnen ontvangen. In 2017 is de grens vastgesteld op € 414,02 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016).
- Huur tussen kwaliteits- en aftoppingsgrenzen: er zijn twee aftoppingsgrenzen; de 1^e aftoppingsgrens en de 2^e aftoppingsgrens. Het gedeelte van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt wordt niet meegenomen bij het bepalen van de hoogte van de huurtoeslag. De 1^e aftoppingsgrens geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens. In 2017 is de grens vastgesteld op € 592,55. De 2^e aftoppingsgrens geldt voor drie of meerpersoonshuishoudens. In 2017 is de grens vastgesteld op € 635,05 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016).
- Huur boven liberalisatiegrens: deze grens in de huurprijsregelgeving verwijst naar de maximale huurgrens genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag. De liberalisatiegrens is vanaf 2016 voor drie jaar bevroren. In 2017 is de grens vastgesteld op € 710,68 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016).
- Sociale huurwoning: een huurwoning waarbij de aanvangshuur lager lag dan de toen geldende liberalisatiegrens.
- Geliberaliseerde huurwoning: een huurwoning waarbij de aanvangshuur hoger lag dan de toen geldende liberalisatiegrens (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2017).
- Daeb: Diensten van Algemeen Economisch Belang. In de Woningwet is geregeld welke activiteiten onder het daeb vallen. Hieronder vallen het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed, leefbaarheidsactiviteiten en specifieke diensten ten behoeve van de eigen huurders (Woningwet2015)
- Niet-daeb: dit zijn Diensten *niet* van Algemeen Economisch Belang. Hieronder vallen onder meer het ontwikkelen geliberaliseerde huurwoningen, koopwoningen en commercieel vastgoed. Slechts onder bepaalde omstandigheden mogen woningcorporaties nog beperkt deze activiteiten uitvoeren (Woningwet2015).
- Huurtoeslaggerechtigden: huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag. In 2017 is voor éénpersoonshuishouden de maximale inkomensgrens € 22.200 en voor meerpersoonshuishouden is de maximale inkomensgrens € 30.175. Deze huishoudens mogen alleen nog maar toegewezen worden in sociale huurwoningen tot de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016).
- (Lagere) middeninkomens: deze doelgroep is voor dit onderzoek vastgesteld op huishoudens met een inkomen tussen de € 36.165 (toewijzingsgrens woningcorporaties) en € 51.300 (1,5 maal modaal) (prijsspeil 2017) (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016 en cpb).

Bijlage 1 Stroomschema indeling daeb/niet-daeb



Bijlage 2 Vragenlijst

Vragenlijst strategie woningcorporaties

1. Welkom bij mijn vragenlijst

Geachte heer/mevrouw,

Voor mijn afstudeerscriptie aan de Amsterdam School of Real Estate doe ik onderzoek naar de invloed van de externe omgeving (met name het Rijksbeleid) op de strategie van woningcorporaties en welke gevolgen dit heeft voor de niet-daeb woningportefeuille.

Om gegevens voor mijn onderzoek te verzamelen heb ik een korte vragenlijst opgesteld. Ik zou het zeer op prijs stellen als u of een collega de vragenlijst invult. Het invullen van de vragenlijst neemt slechts 10 tot 15 minuten van uw tijd in beslag. De door u verstrekte gegevens zullen geheel anoniem worden verwerkt.

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

Linda Verheijen
Adviseur wonen & maatschappij / assetmanagement, Casade

l.verheijen@casade.nl
0416-725713

Vragenlijst strategie woningcorporaties

2. Algemeen

1. In hoeveel gemeente(n) is uw woningcorporatie werkzaam?

2. Bevinden deze gemeenten zich alle in dezelfde woningmarktregio?

- Niet van toepassing (werkzaam in 1 gemeente)
- Ja, in één woningmarktregio
- Nee, in meerdere woningmarktregio's

3. In welke woningmarktregio is uw woningcorporatie ingedeeld?

- Friesland
- Groningen/Drenthe
- Noord-Holland Noord
- Zwolle/Stedendriehoek
- Metropoolregio Amsterdam
- Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeevolde
- Holland Rijnland
- Oost Nederland
- U16
- Food Valley
- Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam
- Arnhem Nijmegen
- Woongaard
- Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee
- Noordoost Brabant
- West-Brabant en Hart van Brabant
- Zeeland
- Metropoolregio Eindhoven
- Limburg

4. Vul onderstaande gegevens in voor uw woningcorporatie per **1-1-2017**

Totaal aantal
huurwoningen

Aantal huurwoningen met
een huurprijs lager dan of
gelijk aan € 710,68

Aantal huurwoningen met
een huurprijs hoger dan €
710,68

Aantal huurwoningen met
een puntenaantal van 145
of meer

Aantal huurwoningen met
een puntenaantal van 180
of meer

Aantal huurwoningen
buiten de eigen
woningmarktregio

5. Vul onderstaande gegevens in op basis van de wensportefeuille van uw woningcorporatie per **1-1-2027**.

Opmerking: Indien u geen cijfers kunt geven, wilt u dan aangeven of de ambitie is om het aantal huurwoningen per categorie te laten toenemen, afnemen of gelijk te houden.

Totaal aantal
huurwoningen

Aantal huurwoningen met
een huurprijs lager dan of
gelijk aan € 710,68

Aantal huurwoningen met
een huurprijs hoger dan €
710,68

Aantal huurwoningen met
een puntenaantal van 145
of meer

Aantal huurwoningen met
een puntenaantal van 180
of meer

Aantal huurwoningen
buiten de eigen
woningmarktregio

3. Strategie

6. Beschrijf kort de missie van uw woningcorporatie.

7. In welke mate zijn onderstaande thema's belangrijk geweest voor het bepalen van de huidige strategie van uw woningcorporatie?

	Zeer belangrijk	Belangrijk	Neutraal	Onbelangrijk	Zeer onbelangrijk
Betaalbaarheid lage inkomens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Huisvesten doelgroep met een laag inkomen tot € 36.165	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Huisvesten doelgroep met een midden inkomen vanaf € 36.165	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tempo transformatieopgave woningvoorraad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Kwaliteit woningen op basis van WWS	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Duurzaamheid woningvoorraad	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verbeteren waarde vastgoedportefeuille	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Waarborgen financiële positie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Maximaal financieel rendement behalen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Voldoen aan financiële ratio's AW en WSW	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Anders, namelijk

4. Strategie versus veranderingen externe factoren

8. In welke mate hebben onderstaande aspecten geleid tot een aanpassing van de strategie van uw woningcorporatie?

	Zeer veel van invloed	Veel van invloed	Neutraal	Weinig van invloed	Zeer weinig van invloed
Passend toewijzen en/of staatssteunregeling	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De volkshuisvestelijke opgave volgens gemeente(n) (prestatieafspraken)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De volkshuisvestelijke opgave volgens huurdersorganisatie(s) (prestatieafspraken)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Indeling woningmarktregio	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Afspraken energieconvenanten Aedes en Rijksoverheid	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De bijdrage van andere woningcorporatie(s) in ons werkgebied	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De bijdrage van andere (commerciële) verhuurder(s) in ons werkgebied	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toekomstige ontwikkeling van de vraag naar woningen met huurprijs tot € 710,68	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Toekomstige ontwikkeling van de vraag naar woningen met huurprijs boven de € 710,68	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Verhuurderheffing	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Anders, namelijk

9. Kunt u aangeven wat aangepast is in de strategie van uw woningcorporatie door de invoering van de nieuwe Woningwet (1-7-2015)?

Opmerking: Maak per aspect een keuze.

Meer/minder/gelijk gebleven

We willen meer/minder huuroeslaggerechtigden huisvesten dan voorheen

We willen meer/minder huishoudens met een inkomen vanaf € 36.165 huisvesten dan voorheen

We willen de huurprijzen van onze woningen meer/minder hard laten stijgen dan voorheen

We willen meer/minder geliberaliseerde woningen aanbieden dan voorheen

We willen meer/minder in de (energetische) kwaliteit van woningen investeren zonder de huurprijs te verhogen dan voorheen

We willen meer/minder in de energetische kwaliteit van de woningvoorraad investeren dan voorheen

We willen meer/minder huurwoningen verkopen dan voorheen

We willen meer/minder huurwoningen kopen dan voorheen

We willen meer/minder nieuwe huurwoningen bouwen dan voorheen

We willen onze woningvoorraad in een meer/minder hoog tempo transformeren dan voorheen

De financiële rendementen die we behalen op vastgoedprojecten zijn meer/minder hoog dan voorheen

Het kost ons meer/minder moeite om onze financiële doelstellingen te behalen dan voorheen

Anders, namelijk

10. In hoeverre vindt u dat de strategie van uw woningcorporatie is aangepast door de hervormingen die de Rijksoverheid in de afgelopen kabinetsperiode heeft doorgevoerd?

- We hebben onze strategie op veel punten aangepast
- We hebben onze strategie op een aantal punten aangepast
- We hebben onze strategie op geen punten aangepast

Geef nadere toelichting, indien gewenst

--

5. Niet-daeb woningportefeuille

11. Het aantal niet-daeb woningen in onze portefeuille

- Laten we afnemen (op termijn)
- Laten we (nagenoeg) gelijk
- Laten we toenemen (op termijn)

12. Indien van toepassing, waarom laat uw woningcorporatie het aantal niet-daeb huurwoningen (op termijn) in de portefeuille afnemen?

Opmerking: Meerdere antwoorden mogelijk

- Niet van toepassing
- We zien de (lagere) middeninkomens niet (meer) als onze doelgroep
- We zien dat andere woningcorporaties en/of (commerciële) verhuurders voldoende niet-daeb huurwoningen aanbieden
- Er is geen tekort aan niet-daeb huurwoningen in ons werkgebied
- Onze gemeente(n) en/of huurdersorganisatie(s) vinden dat we ons moeten richten op het creëren van voldoende aanbod in daeb huurwoningen.
- Het merendeel van onze niet-daeb woningen is gelegen buiten onze woningmarktregio
- Onze huidige niet-daeb portefeuille is onvoldoende levensvatbaar, waardoor (op termijn) onze financiële ratio's in gevaar komen
- Anders, namelijk

13. Indien van toepassing, op welke manier gaat u uw niet-daeb woningportefeuille laten afnemen?

Opmerking: meerdere antwoorden mogelijk

- Niet van toepassing
- We behouden de woningen, maar verlagen direct de huurprijs tot € 710,68 of lager
- We behouden de woningen en verlagen bij mutatie de huurprijs tot € 710,68 of lager
- We verkopen de woningen individueel aan de zittende huurder of bij mutatie
- We verkopen de woningen complexgewijs aan een belegger
- We ruilen de woningen met sociale huurwoningen van een belegger of andere woningcorporatie(s)
- Anders, namelijk

14. Indien van toepassing, waarom laat uw woningcorporatie het aantal niet-daeb woningen (op termijn) in de portefeuille toenemen of gelijk houden?

Opmerking: Meerdere antwoorden mogelijk

- Niet van toepassing
- We zien dat de (lagere) middeninkomens moeilijk aan passende huisvesting kunnen komen en vinden dat wij een rol hebben om deze doelgroep te huisvesten
- We zien in ons werkgebied een tekort aan niet-daeb woningen
- We zien dat andere woningcorporaties en/of (commerciële) verhuurders onvoldoende in staat zijn om het aanbod te vergroten
- Onze gemeente(n) en/of huurdersorganisatie(s) vinden het belangrijk dat er ook voldoende aanbod is voor de (lagere) middeninkomens
- We zien het als een middel om de doorstroming in onze eigen sociale woningvoorraad te bevorderen
- We behalen goede rendementen met de niet-daeb woningen
- We hebben niet-daeb woningen nodig om (ook op termijn) financieel gezond te blijven
- Een deel van onze woningen is op basis van hun kwaliteit volgens het WWS geschikt om te verhuren als niet-daeb
- Anders, namelijk

--

6. Einde

15. Hebt uw nog vragen of opmerkingen?

Bijlage 3 Correlatietabel 1

Tabel 1 Correlatietabel 'welke aspecten van belang zijn geweest bij het bepalen van de huidige strategie' en 'welke aspecten hebben geleid tot een aanpassing van de strategie'.

		Correlations									
		Aanpassing Strategie Toewijzingsregels	Aanpassing volkshuisvestelijke Opdragen Gemeenten	Aanpassing volkshuisvestelijke Opdragen Huurders	Aanpassing Strategie Indeling Woningmarkt	Aanpassing Strategie Energieaanspraken	Aanpassing Strategie Bijdrage Corporatie	Aanpassing Strategie Bijdrage Commercieel Verhuurders	Aanpassing Strategie Toekenningsvraagstukken	Aanpassing Strategie Toekenningsvraagstukken Duurzaam	Aanpassing Strategie Verhuurderbehoeften
Bepaling huidige Strategie Betaalbaarheid	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,261	0,113	0,112	-0,023	0,211	-0,024	-0,152	0,275	-0,076	,286*
Bepaling huidige Strategie Huisvestingsplaan	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,078	-0,015	-0,001	0,242	0,156	-0,062	-,278*	0,245	0,007	0,262
Bepaling huidige Strategie Huisvestingsplaan	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,587	0,916	0,995	0,086	0,273	0,668	0,048	0,082	0,958	0,063
Bepaling huidige Strategie Huisvestingsplaan	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,003	0,154	0,201	-0,014	-0,159	-0,260	0,151	-0,043	,438**	-0,247
Bepaling huidige Strategie Huisvestingsplaan	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,985	0,282	0,157	0,921	0,264	0,066	0,289	0,763	0,001	0,080
Bepaling huidige Strategie TempoT-eopgave	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	-0,099	0,125	0,108	,365**	0,055	-0,008	,280*	-0,011	,329*	0,059
Bepaling huidige Strategie TempoT-eopgave	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,490	0,382	0,449	0,008	0,702	0,957	0,046	0,937	0,019	0,681
Bepaling huidige Strategie Kwaliteit Woningmarkt	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	-0,101	0,011	-0,043	,387**	-0,089	-0,136	-0,106	0,174	0,096	0,000
Bepaling huidige Strategie Kwaliteit Woningmarkt	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,481	0,939	0,764	0,005	0,536	0,342	0,457	0,221	0,503	0,997
Bepaling huidige Strategie Duurzaamheid	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,262	-0,207	-0,091	0,255	,453**	0,120	-0,061	0,135	0,051	0,239
Bepaling huidige Strategie Duurzaamheid	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,063	0,145	0,526	0,070	0,001	0,403	0,669	0,346	0,723	0,091
Bepaling huidige Strategie Verbetering Waarde Pf	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,245	-0,208	-0,089	0,052	0,140	-0,191	-0,166	0,092	0,211	0,228
Bepaling huidige Strategie Verbetering Waarde Pf	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,082	0,142	0,533	0,719	0,325	0,178	0,244	0,519	0,138	0,108
Bepaling huidige Strategie Waarborgen Financiële Positie	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,158	-0,077	0,146	,279*	0,085	0,062	0,002	0,134	-0,048	,571**
Bepaling huidige Strategie Waarborgen Financiële Positie	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,267	0,590	0,308	0,047	0,553	0,664	0,987	0,348	0,736	0,000
Bepaling huidige Strategie Maximale Rendement	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	,324*	-0,170	-0,144	0,115	-0,015	-0,149	-0,254	0,096	0,019	0,002
Bepaling huidige Strategie Maximale Rendement	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,020	0,233	0,311	0,423	0,916	0,297	0,072	0,503	0,892	0,991
Bepaling huidige Strategie Voldoen FinRatios	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	,470**	,283*	,417**	0,198	,354*	0,172	0,131	0,139	0,060	,418**
Bepaling huidige Strategie Voldoen FinRatios	Pearson Correlation Sig. (2-tailed) N	0,000	0,044	0,002	0,163	0,011	0,228	0,358	0,330	0,678	0,002

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Oranje cellen: positief zwakke correlatie

Rode cellen: positief matige correlatie

Groene cellen: positief sterke correlatie

Blauwe cellen: negatieve correlatie

Bijlage 4 Output tabellen regressie analyses

Betaalbaarheid lage inkomens (y) en toekomstige ontwikkeling vraag sociale huurwoningen (< € 710,68) (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpasingStrategieToekVraagSociaal		. Enter

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieBetaalbaarheid

b. All requested variables entered.

Model Summary									
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,275 ^a	,076	,057	,334	,076	4,018	1	49	,051

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieToekVraagSociaal

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,939	,108		8,711	,000
	AanpasingStrategieToekVraagSociaal	,122	,061	,275	2,005	,051

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieBetaalbaarheid

Betaalbaarheid lage inkomens (y) en verhuurderheffing (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpasingStrategieVerhuurderheffing		. Enter

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieBetaalbaarheid

b. All requested variables entered.

Model Summary									
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,286 ^a	,082	,063	,333	,082	4,363	1	49	,042

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieVerhuurderheffing

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,892	,125		7,155	,000
	AanpasingStrategieVerhuurderheffing	,105	,050	,286	2,089	,042

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieBetaalbaarheid

Huisvesten doelgroep met inkomen tot € 36.165 (y) en bijdrage commerciële verhuurders in werkgebied (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders ^b	.		Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieHuisvestenDoelgroepLaag

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,278 ^a	,077	,059		,418	,077	4,122	1	49	,048

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
		B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	1,753	,260			6,754	,000
	AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders	-,131	,064	-,278		-2,030	,048

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieHuisvestenDoelgroepLaag

Huisvesten doelgroep met midden inkomen vanaf € 36.165 (y) en toekomstige ontwikkeling vraag geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68) (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpasingStrategieToekVraagDuur ^b	.		Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieHuisvestenDoelgroepMidden

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,438 ^a	,192	,175		,834	,192	11,642	1	49	,001

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieToekVraagDuur

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
		B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	1,419	,383			3,711	,001
	AanpasingStrategieToekVraagDuur	,393	,115	,438		3,412	,001

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieHuisvestenDoelgroepMidden

Tempo transformatieopgave woning voorraad (y) en indeling woningmarktregio (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieIndelingWmr ^b			. Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieTempoTransformatieopgave

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,365 ^a	,133	,115	,694	,133	7,530	1	49	,008

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieIndelingWmr

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error			
1	(Constant)	1,000	,416		2,403	,020
	AanpassingStrategieIndelingWmr	,282	,103	,365	2,744	,008

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieTempoTransformatieopgave

Tempo transformatieopgave woning voorraad (y) en toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68) (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieToekVraagDuur ^b			. Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieTempoTransformatieopgave

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,329 ^a	,108	,090	,704	,108	5,937	1	49	,019

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieToekVraagDuur

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error			
1	(Constant)	1,360	,323		4,212	,000
	AanpassingStrategieToekVraagDuur	,237	,097	,329	2,437	,019

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieTempoTransformatieopgave

Tempo transformatieopgave woning voorraad (y) en bijdrage commerciële verhuurders in werkgebied (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieBijdrageComVerhuurders ^b	.		Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieTempoTransformatieopgave

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics			
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,280 ^a	,078	,060	,716	,078	4,173	1	49	,046

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieBijdrageComVerhuurders

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1,226	,444		2,760	,008
	AanpassingStrategieBijdrageComVerhuurders	,225	,110	,280	2,043	,046

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieTempoTransformatieopgave

Kwaliteit woning op basis van WWS (y) en indeling woningmarktregio (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieIndelingWmr ^b	.		Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieKwaliteitWonWWS

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics			
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,387 ^a	,150	,132	,874	,150	8,636	1	49	,005

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieIndelingWmr

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1,205	,524		2,301	,026
	AanpassingStrategieIndelingWmr	,380	,129	,387	2,939	,005

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieKwaliteitWonWWS

Duurzaamheid woningvoorraad (y) en afspraken energieconvenanten Aedes en Rijksverheid (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieEnergieafspraken ^b			Enter

- a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieDuurzaamheid
 b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,453 ^a	,205	,189	,492	,205	12,687	1	49	,001

- a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieEnergieafspraken

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
(Constant)	,839	,228			3,687	,001
AanpassingStrategieEnergieafspraken	,285	,080	,453		3,562	,001

- a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieDuurzaamheid

Maximaal financieel rendement behalen (y) en passend toewijzen en/of staatssteunregeling (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered		Variables Removed		Method
	Entered	Removed	Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieToewijzingsregels ^b				Enter

- a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieMaxFinRend
 b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,324 ^a	,105	,087	,822	,105	5,750	1	49	,020

- a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieToewijzingsregels

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	2,768	,286		9,692	,000
1	AanpassingStrategieToewijzingsregels	,348	,145	,324	2,398	,020

- a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieMaxFinRend

Waarborgen financiële positie (y) en indeling woningmarktregio (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Removed		
1	AanpassingStrategieIndelingWmr ^b		.	Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieWaarborgenFinPositie

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate		R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,279 ^a	,078	,059	,708		,078	4,158	1	49	,047

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieIndelingWmr

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
		B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	1,052	,424			2,480	,017
	AanpassingStrategieIndelingWmr	,214	,105	,279		2,039	,047

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieWaarborgenFinPositie

Waarborgen financiële positie (y) en verhuurderheffing (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Removed		
1	AanpassingStrategieVerhuurderheffing ^b		.	Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieWaarborgenFinPositie

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate		R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,571 ^a	,326	,312	,606		,326	23,682	1	49	,000

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieVerhuurderheffing

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
		B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	,870	,227			3,836	,000
	AanpassingStrategieVerhuurderheffing	,447	,092	,571		4,866	,000

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieWaarborgenFinPositie

Voldoen financiële ratio's AW en WSW (y) en afspraken energieconvenanten Aedes en Rijksverheid (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables	
		Removed	Method
1	AanpassingStrategieEnergieafspraken ^b		. Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

b. All requested variables entered.

Model Summary										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,354 ^a	,125	,107		,660	,125	7,012	1	49	,011

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieEnergieafspraken

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	,936	,305		3,065	,004
	AanpassingStrategieEnergieafspraken	,285	,107	,354	2,648	,011

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

Voldoen financiële ratio's AW en WSW (y) en passend toewijzen en/of staatssteunregeling (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables	
		Removed	Method
1	AanpassingStrategieToewijzingsregels ^b		. Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

b. All requested variables entered.

Model Summary										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,470 ^a	,221	,205		,623	,221	13,925	1	49	,000

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieToewijzingsregels

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	,968	,216		4,471	,000
	AanpassingStrategieToewijzingsregels	,410	,110	,470	3,732	,000

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

Voldoen financiële ratio's AW en WSW (y) en volkshuisvestelijke opgave volgens gemeenten (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveGemeenten ^b			Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,283 ^a	,080	,061	,677	,080	4,276	1	49	,044

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveGemeenten

Coefficients^a

Model	B	Unstandardized Coefficients		t	Sig.	Sig.
		Std. Error	Beta			
		Standardized Coefficients				
1	(Constant)	1,193	,266	4,487	,000	,044 ^b
	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveGemeenten	,214	,103	,283	2,068	,044

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

Voldoen financiële ratio's AW en WSW (y) en volkshuisvestelijke opgave volgens huurders (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveHuurders ^b			Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,417 ^a	,174	,157	,642	,174	10,357	1	49	,002

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveHuurders

Coefficients^a

Model	B	Unstandardized Coefficients		t	Sig.
		Std. Error	Beta		
		Standardized Coefficients			
1	(Constant)	,902	,266	3,393	,001
	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveHuurders	,309	,096	,417	,002

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

Voldoen financiële ratio's AW en WSW (y) en verhuurderheffing (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Removed		
1	AanpasingStrategieVerhuurderheffing ^b		.	Enter

a. Dependent Variable:

BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics			
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.418 ^a	.175	.158	.641	.175	10,415	1	49	.002

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieVerhuurderheffing

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Coefficients		
1	(Constant)	.988	.240		4,115	.000
	AanpasingStrategieVerhuurderheffing	.313	.097	.418	3,227	.002

a. Dependent Variable: BepalingHuidigeStrategieVoldoenFinRatios

Bijlage 5 Correlatietabel 2

Tabel 2 Correlatietabel 'welke aspecten tot een aanpassing van de strategie hebben geleid' en 'wat aangepast is in de strategie van de woningcorporaties'.

		Correlations											
		HoeStrategieAangepastHuisvestenHuurtoeslaggerechtigden	HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens	HoeStrategieAangepastStijgingHuurprijzen	HoeStrategieAangepastAanbiedendureWonen	HoeStrategieAangepastInvesteringenZonderHuurverhoging	HoeStrategieAangepastInvesteringenEnergie	HoeStrategieAangepastVerkoop	HoeStrategieAangepastSloop	HoeStrategieAangepastNieuwbouw	HoeStrategieAangepastTransformatiesnelheid	HoeStrategieAangepastFinRendVastgoedprojecten	HoeStrategieAangepastFinDoelBehalen
AanpassingStrategieT	Pearson Correlation	0,238	-0,004	0,039	-0,091	-0,002	,284*	-,283*	-0,186	-0,061	-0,011	0,081	0,112
oewijzingsregels	Sig. (2-tailed)	0,092	0,976	0,788	0,525	0,991	0,043	0,046	0,192	0,680	0,939	0,571	0,435
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieVolkshuisvesting	Pearson Correlation	0,257	0,124	-,359*	0,037	0,259	0,193	-0,091	0,113	-,392**	0,274	0,028	-0,108
Opdrachtgever	Sig. (2-tailed)	0,068	0,384	0,011	0,797	0,066	0,174	0,528	0,429	0,006	0,051	0,846	0,451
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieVolkshuisvesting	Pearson Correlation	,278*	0,205	-0,207	0,049	0,187	0,258	-0,185	0,273	0,231	0,068	0,013	-0,042
Opdrachtgever	Sig. (2-tailed)	0,048	0,150	0,151	0,734	0,188	0,068	0,195	0,053	0,113	0,635	0,925	0,771
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieWoningmarkt	Pearson Correlation	0,114	-0,138	0,223	-0,130	0,044	-0,035	-0,044	0,166	-0,177	-0,070	-0,130	-0,035
Woningmarkt	Sig. (2-tailed)	0,425	0,335	0,121	0,363	0,761	0,807	0,762	0,245	0,226	0,623	0,363	0,809
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieEnergieaanspraken	Pearson Correlation	0,263	-0,218	0,002	-0,254	-0,033	0,201	-0,215	-0,016	-0,167	0,061	-0,084	0,080
Energieaanspraken	Sig. (2-tailed)	0,062	0,125	0,987	0,071	0,817	0,157	0,132	0,909	0,255	0,672	0,556	0,578
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieBijdrageCorp	Pearson Correlation	-,358**	-,306*	-0,081	-0,187	0,263	0,077	-0,177	0,023	-0,044	0,024	0,073	0,016
BijdrageCorp	Sig. (2-tailed)	0,010	0,029	0,579	0,189	0,062	0,591	0,216	0,870	0,766	0,866	0,608	0,912
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieBijdrageCom	Pearson Correlation	-,310*	-0,020	-,356*	0,143	-,292*	0,045	0,215	0,192	0,270	0,212	0,058	0,033
Com	Sig. (2-tailed)	0,027	0,891	0,012	0,315	0,038	0,754	0,133	0,177	0,063	0,136	0,688	0,821
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieToekVraagSociaal	Pearson Correlation	0,154	0,036	-0,010	-0,053	-0,179	-0,061	-0,111	-0,133	-0,027	-0,039	-0,015	0,061
Sociaal	Sig. (2-tailed)	0,281	0,799	0,945	0,713	0,210	0,669	0,442	0,351	0,855	0,786	0,918	0,669
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieToekVraagDuur	Pearson Correlation	0,246	-,462**	-0,071	-,364**	-0,004	0,164	0,277	0,082	0,270	-0,033	-0,114	-0,076
Duur	Sig. (2-tailed)	0,081	0,001	0,628	0,009	0,980	0,250	0,050	0,567	0,063	0,818	0,424	0,593
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51
AanpassingStrategieVerhuurderhef	Pearson Correlation	-0,062	-0,187	0,108	-0,045	-0,229	-0,110	-0,043	0,014	-0,277	0,018	-0,227	0,144
Verhuurderhef	Sig. (2-tailed)	0,666	0,189	0,458	0,752	0,106	0,440	0,766	0,921	0,056	0,901	0,109	0,313
	N	51	51	50	51	51	51	50	51	48	51	51	51

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Oranje cellen: positief zwakke correlatie

Rode cellen: positief matige correlatie

Blauwe cellen: negatieve correlatie

Bijlage 6 Output tabellen regressie analyses

Aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden (y) en volkshuisvestelijke opgave volgens huurders (via de prestatieafspraken) (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveHuurders ^b		Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastHuisvestenHuurtoeslaggerechtigden

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics			
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,278 ^a	,077	,059	,511	,077	4,117	1	49	,048

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveHuurders

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	_(Constant)	1,277	,212		6,028	,000
	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveHuurders	,155	,077	,278	2,029	,048

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastHuisvestenHuurtoeslaggerechtigden

Aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden (y) en bijdrage van andere woningcorporaties in het werkgebied (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpassingStrategieBijdrageCorp ^b		Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastHuisvestenHuurtoeslaggerechtigden

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics			
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,358 ^a	,128	,110	,497	,128	7,196	1	49	,010

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieBijdrageCorp

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	_(Constant)	1,000	,263		3,798	,000
	AanpassingStrategieBijdrageCorp	,198	,074	,358	2,682	,010

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastHuisvestenHuurtoeslaggerechtigden

Aantal te huisvesten huurtoeslaggerechtigden (y) en bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders ^b	.	Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastHuisvestenHuurtoeslaggerechtigden

b. All requested variables entered.

ered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the	Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,310 ^a	,096	,078	,506	,096	5,222	1	49	,027

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,982	,314		3,127	,003
	AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders	,178	,078	,310	2,285	,027

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastHuisvestenHuurtoeslaggerechtigden

Huisvesten doelgroep met inkomen vanaf € 36.165 (y) en toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68) (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpasingStrategieToekVraagDuur ^b	.	Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the	Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,462 ^a	,213	,197	,643	,213	13,305	1	49	,001

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieToekVraagDuur

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1,164	,295		3,949	,000
	AanpasingStrategieToekVraagDuur	,324	,089	,462	3,648	,001

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens

Huisvesten doelgroep met inkomen vanaf € 36.165 (y) en bijdrage van andere woningcorporaties in het werkgebied (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieBijdrageCorp ^b	.		Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,306 ^a	,094	,075	,690	,094	5,082	1	49	,029

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieBijdrageCorp

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,982	,365		8,163	,000
	AanpassingStrategieBijdrageCorp	-,231	,103	-,306	-2,254	,029

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens

Stijging van de huurprijzen (y) en volkshuisvestelijke opgave volgens gemeenten (via de prestatieafspraken) (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveGemeenten ^b	.		Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastStijgingHuurprijzen

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,359 ^a	,129	,111	,560	,129	7,050	1	47	,011

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveGemeenten

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	3,193	,225		14,163	,000
	AanpassingStrategieVolkshuisvestelijkeOpgaveGemeenten	-,238	,089	-,359	-2,655	,011

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastStijgingHuurprijzen

Stijging van de huurprijzen (y) en bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders ^b			Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastStijgingHuurprijzen

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,356 ^a	,127	,108	,561	,127	6,908	1	47	,012

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error			
1	(Constant)	3,535	,352		10,032	,000
	AanpasingStrategieBijdrageComVerhuurders	-,231	,088	-,356	-2,628	,012

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastStijgingHuurprijzen

Aanbieden van geliberaliseerde huurwoningen (y) en toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68) (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpasingStrategieToekVraagDuur ^b			Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastAanbiedenDureWon

b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,364 ^a	,132	,115	,624	,132	7,493	1	49	,009

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieToekVraagDuur

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error			
1	(Constant)	1,689	,286		5,900	,000
	AanpasingStrategieToekVraagDuur	,236	,086	,364	2,737	,009

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastAanbiedenDureWon

Investeren in de (energetische) kwaliteit zonder de huurprijs te verhogen (y) en bijdrage van commerciële verhuurders in het werkgebied (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpassingStrategieBijdrageComVerhuurders ^b	.	Enter

a. Dependent Variable:

HoeStrategieAangepastInvesterenZonderHuurverhoging

b. All requested variables entered.

Model Summary										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate		R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,292 ^a	,085	,066	,622		,085	4,557	1	49	,038

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieBijdrageComVerhuurders

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,780	,386		2,022	,049
	AanpassingStrategieBijdrageComVerhuurders	,204	,096	,292	2,135	,038

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastInvesterenZonderHuurverhoging

Investeren in de (energetische) kwaliteit van woningen (y) en passend toewijzen en/of staatssteunregeling (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables Removed	Method
1	AanpassingStrategieToewijzingsregels ^b	.	Enter

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastInvesterenEnergie

b. All requested variables entered.

Model Summary										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate		R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,284 ^a	,081	,062	,435		,081	4,310	1	49	,043

a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieToewijzingsregels

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	,984	,151		6,518	,000
	AanpassingStrategieToewijzingsregels	,159	,077	,284	2,076	,043

a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastInvesterenEnergie

Verkoop (y) en passend toewijzen en/of staatssteunregeling (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieToewijzingsregels ^b	.		Enter

- a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastVerkoop
 b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,283 ^a	,080	,061	,654	,080	4,205	1	48	,046

- a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieToewijzingsregels

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,763	,229		12,083	,000
	AanpassingStrategieToewijzingsregels	-,241	,117	-,283	-2,051	,046

- a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastVerkoop

Verkoop (y) en toekomstige ontwikkeling van vraag naar geliberaliseerde huurwoningen (> € 710,68) (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	AanpassingStrategieToekVraagDuur ^b	.		Enter

- a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastVerkoop
 b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,277 ^a	,077	,058	,655	,077	4,027	1	48	,050

- a. Predictors: (Constant), AanpassingStrategieToekVraagDuur

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1,735	,313		5,551	,000
	AanpassingStrategieToekVraagDuur	,188	,094	,277	2,007	,050

- a. Dependent Variable: HoeStrategieAangepastVerkoop

Bijlage 7 Chi-square testen

Chi-square toetsen gemanipuleerde data type regio en keuze niet-daeb woningportefeuille

WEGENTYPEREGIO * NietDaebPortefeuille Crosstabulation

Count

		NietDaebPortefeuille			Total
		Laten we toeneemen (op termijn)	Laten we (nagenoeg) gelijk	Laten we afnemen (op termijn)	
WEGENTYPEREGIO	,76	9	9	18	36
	1,19	7	21	21	49
	1,32	5	5	5	15
Total		21	35	44	100

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	5,014 ^a	4	,286
Likelihood Ratio	5,047	4	,283
Linear-by-Linear Association	,188	1	,665
N of Valid Cases	100		

a. 1 cells (11,1%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 3,15.

Symmetric Measures

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,224
	Cramer's V	,158
N of Valid Cases	100	

WEGENTYPEREGIO * NIETDAEBNIEUW Crosstabulation

Count

		NIETDAEBNIEUW		Total
		Afnemen	gelijk/toenemen	
WEGENTYPEREGIO	,76	18	18	36
	1,19	21	29	50
	1,32	5	11	16
Total		44	58	102

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	1,639 ^a	2	,441
Likelihood Ratio	1,664	2	,435
Linear-by-Linear Association	1,340	1	,247
N of Valid Cases	102		

a. 0 cells (,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 6,90.

Symmetric Measures

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,127
	Cramer's V	,127
N of Valid Cases	102	

NIEUWEGENTYPEREGIO * NietDaebPortefeuille Crosstabulation

Count

		NietDaebPortefeuille			Total
		Laten we toeneemen (op termijn)	Laten we (nagenoeg) gelijk	Laten we afnemen (op termijn)	
NIEUWEGENTYPEREGIO	,96	12	12	23	47
	1,32	13	29	29	71
Total		25	41	52	118

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	3,025 ^a	2	,220
Likelihood Ratio	3,084	2	,214
Linear-by-Linear Association	,004	1	,953
N of Valid Cases	118		

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 9,96.

Symmetric Measures

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,160
	Cramer's V	,160
N of Valid Cases	118	

NIEUWEGENTYPEREGIO * NIETDAEBNIEUW

Crosstabulation

Count

		NIETDAEBNIEUW		Total
		Afnemen	gelijk/toenemen	
NIEUWEGENTYPEREGIO	,96	23	23	46
	1,32	29	42	71
Total		52	65	117

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	,948 ^a	1	,330		
Continuity Correction ^b	,613	1	,434		
Likelihood Ratio	,946	1	,331		
Fisher's Exact Test				,348	,217
Linear-by-Linear Association	,939	1	,332		
N of Valid Cases	117				

a. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 20,44.

b. Computed only for a 2x2 table

Symmetric Measures

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,090
	Cramer's V	,090
N of Valid Cases	117	

Chi-square toets gemanipuleerde data aantal woningen en keuze niet-daeb woningportefeuille

NIEUWWEGENAANTALWON * NIETDAEBNIEUW
Crosstabulation

Count

		NIETDAEBNIEUW		Total
		Afnemen	gelijk/toenemen	
NIEUWWEGENAANTALWON	,60	7	6	13
N	1,14	39	50	89
Total		46	56	102

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymptotic Significance (2- sided)	Exact Sig. (2- sided)	Exact Sig. (1- sided)
Pearson Chi-Square	,461 ^a	1	,497		
Continuity Correction ^b	,145	1	,704		
Likelihood Ratio	,458	1	,499		
Fisher's Exact Test				,560	,350
Linear-by-Linear Association	,456	1	,500		
N of Valid Cases	102				

a. 0 cells (0,0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 5,86.

b. Computed only for a 2x2 table

Symmetric Measures

		Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal	Phi	,067	,497
	Cramer's V	,067	,497
N of Valid Cases		102	

Bijlage 8 Output tabellen regressie analyses

Keuze niet-daeb woningportefeuille (y) en strategiebepaling: huisvesten middeninkomens (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables	
		Removed	Method
1	BepalingHuidigeStrategieHuisvestenDoelgroepMidden ^b		Enter

a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille

b. All requested variables entered.

Model Summary										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,384 ^a	,147	,130		,696	,147	8,467	1	49	,005

a. Predictors: (Constant), BepalingHuidigeStrategieHuisvestenDoelgroepMidden

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	1,456	,301		4,832	,000
	BepalingHuidigeStrategieHuisvestenDoelgroepMidden	,312	,107	,384	2,910	,005

a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille

Keuze niet-daeb woningportefeuille (y) en invloed externe factoren: bijdrage andere woningcorporaties in werkgebied (x)

Variables Entered/Removed ^a			
Model	Variables Entered	Variables	
		Removed	Method
1	AanpasingStrategieBijdrageCorp ^b		Enter

a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille

b. All requested variables entered.

Model Summary										
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics				
				Estimate	R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change	
1	,324 ^a	,105	,087		,713	,105	5,774	1	49	,020

a. Predictors: (Constant), AanpasingStrategieBijdrageCorp

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		Sig.
		B	Std. Error	Beta	t	
1	(Constant)	3,162	,378		8,371	,000
	AanpasingStrategieBijdrageCorp	-,255	,106	-,324	-2,403	,020

a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille

Keuze niet-daeb woningportefeuille (y) en aanpassing strategie: aantal te huisvesten middeninkomens (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens ^b			. Enter

- a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille
 b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics			
				Estimate	Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,533 ^a	,284	,270	,638	,284	19,506	1	49	,000

- a. Predictors: (Constant), HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
	(Constant)	1,072	,289		3,710	,001
	HoeStrategieAangepastHuisvestenMiddeninkomens	,555	,126	,533	4,417	,000

- a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille

Keuze niet-daeb woningportefeuille (y) en aanpassing strategie: aantal geliberaliseerde huurwoningen dat wordt aangeboden (x)

Variables Entered/Removed^a

Model	Variables Entered	Variables		Method
		Entered	Removed	
1	HoeStrategieAangepastAanbiedenDurenWonen ^b			. Enter

- a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille
 b. All requested variables entered.

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the		Change Statistics			
				Estimate	Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	,596 ^a	,355	,342	,605	,355	27,054	1	49	,000

- a. Predictors: (Constant), HoeStrategieAangepastAanbiedenDurenWonen

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients		t	Sig.
	B	Std. Error	Beta			
1	(Constant)	,653	,325		2,009	,050
	HoeStrategieAangepastAanbiedenDurenWonen	,670	,129	,596	5,201	,000

- a. Dependent Variable: NietDaebPortefeuille